

STANOVY

Bytového družstva Juraje Jánošíka

Část I.

Základní ustanovení

Článek 1

1. Firma: Bytové družstvo Juraje Jánošíka
2. Sídlo: Jánošíkova 644, 500 03 Hradec Králové
3. Bytové družstvo Juraje Jánošíka (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddílu Dr., vložka 1078 a má přidělené identifikační číslo 259 96 860. Právní poměry družstva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník), zákonem č. 90/2012 Sb. (o obchodních korporacích) a těmito stanovami.

Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví i jiných osob než členů družstva.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Činnost družstva

Článek 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor a budov s nebytovými prostory.
2. Předmětem činnosti družstva je:
 - provádění, popřípadě zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací bytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
 - zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním bytů ve vlastnictví družstva,
 - uzavírání smluv o nájmu bytů a nebytových prostor se členy družstva, případně jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
 - uzavírání nájemních smluv o nájmu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva s nečleny družstva.

Část III.

Členství v družstvu

Článek 4

Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze osoba zletilá, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky. Toto ustanovení nelze použít, pokud stanoví předpisy Evropského společenství něco jiného.
2. Jako dědic členského podílu v družstvu se může stát členem družstva i nezletilá osoba nebo též fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky. V případě nezletilého vykonává jeho práva, plynoucí z členství v družstvu a dispozice s bytem, opatrovník.
3. Členství v družstvu vzniká splněním všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - dnem vzniku družstva při založení,
 - dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. Za člena družstva nemusí být přijata osoba, jejíž členství v družstvu bylo ukončeno dříve vyloučením podle těchto stanov.
5. Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Další podmínkou vzniku členství v družstvu je zaplacení zápisného, základního členského vkladu, případně dalšího členského vkladu ve výši, jak byly stanoveny rozhodnutím členské schůze družstva.
6. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po podání přihlášky. Proti rozhodnutí o přihlášce může uchazeč podat odvolání k členské schůzi, která o ní rozhodne na nejbližším jednání.

Článek 5

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje souhrn práv a povinností vyplývajících pro člena z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu není vyloučeno.
3. Zastavit družstevní podíl lze smlouvou uzavřenou mezi věřitelem a družstvem s výslovným souhlasem člena družstva (vlastníka podílu), a to pouze v rozsahu, jak je vymezen prohlášením vlastníka o vyčlenění jednotek, jehož nájemcem je člen družstva. Zástava podílu je vyloučena, pokud člen družstva nemá vůči družstvu uhrazeny veškeré závazky plynoucí z plateb spojených s užíváním bytu a členstvím v družstvu.

Článek 6

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávnění a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Pokud je s podílem, který je společným jměním manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o společný nájem manželů.

3. 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.
4. Došlo-li ke změně společného členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
5. Společné členství manželů zaniká:
 - vypořádáním společného jmění manželů,
 - rozhodnutím soudu,
 - písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - smrtí jednoho z bývalých manželů,
 - vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodu spočívajícího výlučně na straně tohoto manžela.
6. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoli z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
7. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoli z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Článek 7

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 jej člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojená práva třetích osob, splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Článek 8

Přeměna členství

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

Článek 9

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, jestliže je člen nájemcem nejméně dvou bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozděleného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Článek 10

Členská práva

Člen družstva má zejména tato práva:

- účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze,
- právo nahlížet do seznamu členů družstva,
- účastnit se jednání představenstva družstva, pokud je předmětem jednání záležitost týkající se bezprostředně člena družstva,
- volit a být volen do orgánů družstva, pokud je člen svéprávný a splňuje i další podmínky stanovené zákonem nebo těmito stanovami,
- obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o způsobu jejich vyřízení,
- na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to nabytím družstevního podílu v bytovém družstvu, převodem družstevního podílu nebo jeho části, pokud převodem družstevního podílu zanikne členství v družstvu původního vlastníka družstevního podílu a splní-li i další podmínky stanovené těmito stanovami,
- nárok na vypořádací podíl při skončení členství v družstvu,
- vyžádat k nahlédnutí zápis z členské schůze,
- převést svůj družstevní podíl nebo jeho část na další osobu,
- přenechat byt nebo jeho část do podnájmu za podmínek stanovených zákonem a stanovami,
- provést výměnu bytu,
- právo na bezúplatné převedení bytu do osobního vlastnictví po předchozí výzvě a za podmínek stanovených členskou schůzí družstva,
- podílet se na výhodách, které poskytuje družstvo svým členům.

Článek 11

Povinnosti člena družstva

Člen družstva je zejména povinen:

- dodržovat zákony a obecně závazné předpisy provádějící tyto zákony a stanovy družstva, včetně domovního řádu, závazných směrnic družstva a rozhodnutí orgánů družstva,
- splatit veškeré poplatky a platby spojené s užíváním bytu ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí,
- v případě prodlení v platbách uhradit i poplatky z prodlení ve výši stanovené zákonem, resp. členskou schůzí,
- uhradit družstvu nezbytně poplatky za činnost výhradně pro člena družstva nad rámec obvyklé činnosti (poplatek za administrativní zpracování převodu družstevního podílu, poplatek za vyřízení žádosti o povolení podnájmu bytu nebo jeho části, poplatek za vyřízení žádosti o povolení stavebních úprav v bytě, případně další poplatky stanovené členskou schůzí),
- dodržovat domovní řád, protipožární předpisy, hygienické předpisy a řádně užívat byt a prostory v domě, jejichž užívání je spojeno s užíváním bytu a chránit majetek družstva i dalších členů před ztrátou či poškozením,
- nahradit škodu, pokud ji způsobil na majetku družstva nebo dalších členů družstva,
- předložit družstvu smlouvu nebo vyrozumění o převodu družstevního podílu s ujednáním o tom, jakým způsobem byly vypořádány případné dluhy váznoucí k družstvu ze strany původního člena družstva,

- sdělit družstvu veškeré změny důležité pro stanovování výše zálohových plateb (změna počtu osob bydlících v bytě), rodinného stavu, úmrtí (změny v seznamu členů družstva), to vše do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- umožnit osobám pověřeným družstvem vstup do bytu za účelem provedení kontroly technického stavu bytu, provedení oprav, jejichž provedení je povinno zajistit družstvo, provedení revizí, provedení odečtů stavu měřidel,
- provozovat podnikatelskou činnost v bytě s předchozím souhlasem představenstva družstva, a to pouze takovou, při které nedochází k omezování výkonu užívacího práva k bytu vůči spolubydlícím v domě,
- zajistit provádění pravidelného úklidu v domě a pokud není schopen tento zajišťovat ze zdravotních důvodů, zajistit náhradním způsobem provedení úklidu, případně uhradit družstvu náklady spojené s náhradním zajištěním provedení úklidu, přičemž obdobně platí, pokud člen neprovádí úklid z jiného důvodu,
- hradit veškeré opravy prováděné v bytě spojené s užíváním bytu, tj. opravu a výměnu zařizovacích předmětů, opravu a výměnu sporáku, opravu a výměnu kuchyňské linky, opravu a výměnu vodoinstalačních rozvodů v bytě od bytového uzávěru po výtoky, opravu a výměnu plynových rozvodů od bytového uzávěru po spotřebič, opravu a výměnu kanalizačního rozvodu od stoupačkové odbočky po zařizovací předmět, opravu a výměnu elektroinstalačních rozvodů od bytového rozvaděče po zásuvky, vypínače a světla, opravu a výměnu vstupních dveří do bytu, včetně zárubní a prahů, opravu a výměnu podlahových krytin, opravu vnitřních omítek, opravu a výměnu domácího telefonu.

Článek 12

Členský vklad

1. Členský vklad člena v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
2. Základní členský vklad je stejný pro každého člena družstva a činí 3.500 Kč. Po dobu trvání členství člena v družstvu nesmí členský vklad klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Zvýšit nebo snížit základní členský vklad lze pouze podle platného zákona rozhodnutím členské schůze.

Článek 13

Pořizovací další členský vklad

Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení domu, resp. bytů formou koupě.

Článek 14

Dodatečný další členský vklad

1. Uzavření nájemní smlouvy k uvolněnému bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podmínit úhradou dalšího dodatečného členského vkladu. Výši takového dodatečného vkladu stanoví představenstvo družstva.
2. Výše dalšího dodatečného vkladu, v případě přidělení uvolněného družstevního bytu do nájmu, je rozdíl mezi pořizovacím členským vkladem (další členský vklad) a tržní hodnotou bytu, kterou určí představenstvo formou výběrového řízení (výše nabídky).

Článek 15

Převod družstevního podílu

1. Člen může převést svůj družstevní podíl písemnou smlouvou na jinou osobu.
2. Dojde-li k rozdělení družstevního podílu (článek 9), může člen převést smlouvou na další osobu i část podílu.
3. S uzavřením smlouvy o převodu družstevního podílu přechází na nabyvatele i právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, který užíval převádějící.
4. Právní účinky smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají dnem, kdy byla družstvu doručena smlouva o převodu družstevního podílu nebo vyrozumění o uzavření takové smlouvy. Je-li ve smlouvě uvedeno jiné datum nabytí právních účinků, platí toto datum.
5. Součástí smlouvy o převodu družstevního podílu musí být i ujednání o tom, jak účastníci vypořádali mezi sebou případné dluhy váznoucí k převáděnému družstevnímu podílu. Není-li tak ve smlouvě ujednáno, má se za to, že nabyvatel nabyl mimo práv spojených s členstvím v bytovém družstvu i případné dluhy a pohledávky mezi družstvem a převodcem a za tyto družstvu odpovídá.

Článek 16

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem,
 - vystoupením člena z družstva,
 - vyloučením člena z družstva,
 - převodem družstevního podílu,
 - smrtí člena družstva,
 - prohlášením konkurzu na majetek družstva,
 - zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva,
 - doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo exekuci, pravomocným rozhodnutím o postižení členských práv a povinností v bytovém družstvu ve vykonávacím řízení nebo právní moci exekučního příkazu o nařízení postižení členských práv a povinností nařízenou exekucí po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě k úhradě vymáhané povinnosti,
 - zánikem družstva bez nástupce.
2. Členství v družstvu se obnovuje, pokud:
 - byl zrušen konkurz na majetek člena družstva, přičemž toto neplatí, pokud byl konkurz ukončen vydáním rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku člena družstva,
 - bylo pravomocně zastaveno řízení o výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena.

Článek 17

Dohoda o ukončení členství

Dohoda o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu. Jedno vyhotovení obdrží člen družstva.

Článek 18

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit, pokud o tom písemně vyrozumí družstvo. Členství je ukončeno po uplynutí výpovědní lhůty jednoho měsíce od prvního dne měsíce následujícího po doručení vyrozumění o vystoupení.
2. Pokud člen vystupuje z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov družstva, je povinen tuto skutečnost uvést ve svém vyrozumění. Může tak učinit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o změně stanov, nejpozději však do tří měsíců ode dne, kdy členská schůze rozhodla o změně stanov.
3. Odvolat oznámení o vystoupení z družstva může člen pouze písemně a se souhlasem družstva.

Článek 19

Přechod družstevního podílu

1. Převést družstevní podíl na jinou osobu lze písemnou smlouvou. Dnem, kdy nabude právních účinků taková smlouva, zaniká členství v družstvu převodce a novým členem se stává nabyvatel družstevního podílu.
2. Družstevní podíl je děditelný. Dědic nabývá děděním veškerá práva i povinnosti plynoucí z členství v družstvu, především právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu.
3. Družstevní podíl, který byl součástí společného jmění manželů, přechází v celém rozsahu na pozůstalého manžela.

Článek 20

Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být vyloučen z družstva na základě rozhodnutí představenstva, pokud pro vyloučení hlasovala kvalifikovaná většina členů představenstva (nejméně 2/3), a to z těchto důvodů:
 - pokud člen opakovaně a závažným způsobem porušuje členské povinnosti, ač byl na takové porušení upozorněn,
 - pokud člen zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva či jeho členů,
 - je-li pobyt člena družstva neznámý družstvu nejméně po dobu jednoho roku,
 - pokud člen zneužil seznam členů družstva nebo dat takto získaných,
 - byl-li člen pravomocně odsouzen pro spáchání trestného činu proti družstvu nebo jeho členům,
 - pokud člen přes opakovanou výzvu odmítne splnit další vkladovou povinnost, ke které se zavázal.
2. Člen může být vyloučen z družstva, pokud v souvislosti s nájmem družstevního bytu:
 - zvláště závažným způsobem porušil svoji povinnost vyplývající z nájmu bytu, zejména pokud opakovaně hrubým způsobem zasahoval neoprávněně do užívacích práv spolubydlících (rušení klidu, poškozování majetku apod.),
 - neplatí nejméně po dobu tří měsíců nájemné a další platby spojené s užíváním bytu,

- byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo osobě, která bydlí v domě, kde má člen v nájmu byt, či proti cizímu majetku, který se v domě nachází s vědomím a souhlasem družstva.
- 3. Právní účinky vyloučení člena nastávají okamžikem doručení rozhodnutí. Jsou-li vyloučení z družstva manželé jako společní členové, doručuje se rozhodnutí každému z manželů.
- 4. Před vydáním rozhodnutí o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Bez výstrahy lze člena vyloučit, pokud porušením svých povinností způsobil následky, které nelze odstranit nebo byl-li člen pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jiným členům družstva.
- 5. Proti rozhodnutí představenstva se může člen odvolat k členské schůzi, a to do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu podat odvolání. V případě vyloučení manželů právo odvolání má každý z manželů bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6. Proti rozhodnutí členské schůze o odvolání může člen podat do tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí členské schůze návrh k soudu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení. Odvoláním k členské schůzi má rozhodnutí o vyloučení člena odkladný účinek.
- 7. Rozhodnutí se doručují členovi na poslední známou adresu uvedenou v seznamu členů družstva.
- 8. Právní účinky rozhodnutí o vyloučení nastávají dnem doručení rozhodnutí členovi, pokud proti němu nepodal odvolání, resp. po marném uplynutí lhůty pro podání odvolání.
- 9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí je oprávněno představenstvo družstva. Právní účinky zrušení rozhodnutí o vyloučení nastávají dnem, kdy člen doručí družstvu písemný souhlas se zrušením. Neučiní-li tak do jednoho měsíce ode dne doručení rozhodnutí o zrušení vyloučení, k rozhodnutí o zrušení se nepřihlíží.
- 10. Pokud rozhodne členská schůze tak, že odvolání člena je důvodné, případně vyhově-li soud žalobě člena družstva, má se za to, že členství nezaniklo.

Článek 21

Zánik družstva

Členství člena v družstvu zaniká, pokud družstvo zaniklo bez právního nástupce. Účinky zániku družstva nastávají dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Článek 22

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi právo na vypořádací podíl, případně jeho dědicům. Vypořádací podíl je stanoven jako účetní hodnota splaceného členského vkladu, a to:
 - u nájemce družstevního bytu se rovná výši základního členského vkladu a dalšího členského vkladu,
 - u nájemce, kterému byl byt přidělen a který zaplatil základní členský vklad, další vklad a další dodatečný členský vklad, se rovná účetní hodnotě těchto vkladů, což neplatí, pokud tyto vklady byly součástí nákladů na úhradu kupní ceny při pořízení bytu a byt byl členovi bezúplatně převeden do osobního vlastnictví,
 - u nájemce družstevního bytu, který zaplatil základní členský vklad a další členský vklad při vstupu do družstva a kterému byl byt převeden bezúplatně

- do osobního vlastnictví, je vypořádací podíl nulový, neboť tyto vklady jsou součástí ceny bytu, za kterou byl byt, resp. dům opatřen.
2. Vypořádací podíl je splatný do 3 měsíců ode dne, kdy byla členskou schůzí schválena řádná účetní uzávěrka za příslušný rok, v případě vyloučení člena do tří měsíců ode dne, kdy se rozhodnutí o vyloučení stalo pravomocným, přičemž podmínkou je vyklizení bytu a jeho předání družstvu.
 3. Dojde-li k převodu družstevního podílu, nevzniká nárok člena, kterému členství převodem zaniklo, na vypořádací podíl. Účastníci dohody jsou povinni si mezi sebou tyto podíly vypořádat.

Článek 23

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - jméno a bydliště nebo sídlo právnické osoby, adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu, resp. sídlem,
 - den vzniku a zápisu členství, včetně způsobu jeho vzniku, výše členského vkladu s rozdělením na základní členský vklad a další členské vklady a splnění vkladové povinnosti člena.
2. Člen je povinen oznámit družstvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů, každou změnu skutečností, jež se zapisují do seznamu členů. Družstvo je povinno zapsat změnu neprodleně poté, co mu byla členem oznámena, resp. prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství každý člen družstva.
4. Představenstvo umožní nahlédnutí do seznamu členů každému, kdo osvědčí naléhavý právní zájem na nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, jehož se zápis týká. Pravost podpisu člena na souhlasu musí být ověřena.
5. Údaje evidované v seznamu může družstvo využívat pouze pro vlastní potřebu ve vztahu k členům družstva. Pro jiné účely může takové údaje využívat pouze se souhlasem člena, jehož se údaje týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu a umožní nahlédnutí do údajů, týkajících se bývalého člena družstva pouze této osobě nebo jeho právnímu nástupci.
7. Jiným osobám poskytne družstvo možnost nahlédnutí do seznamu členů pouze za podmínek stanovených zákonem, upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou, vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV.

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 24

Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká:
 - písemnou smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává do nájmu svému členu nebo třetím osobám družstevní byt (nebytový prostor),
 - převodem družstevního podílu,
 - přechodem družstevního podílu.

2. Členu vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - v době založení družstva vstupem do družstva při splnění podmínek pro vznik členství (článek 4),
 - přidělením uvolněného bytu způsobem upraveným těmito stanovami,
 - převodem družstevního podílu,
 - na základě dohody o výměně bytu,
 - zděděním družstevního podílu.
3. Není-li ve smlouvě výslovně uvedeno, že se smlouva uzavírá na dobu určitou, má se za to, že je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou.
4. Nájemní smlouva může být uzavřena i s nečlenem družstva k bytu, který je v domě, který družstvo odkoupilo jako součást bytového domu od jiné právnické osoby.
5. Nájemní smlouva musí především obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), který je předmětem nájmu, jeho příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu či nebytového prostoru (služby), pokud toto není stanoveno pevnou částkou zahrnující veškeré tyto platby. Smlouva musí mít písemnou formu.
6. Zásady pro uzavření nájemní smlouvy s nečlenem stanovuje představenstvo družstva, přičemž platí:
 - S nečlenem družstva uzavírá družstvo nájemní smlouvu, která vychází z platné právní úpravy provedené občanským zákoníkem, podle platných předpisů resp. zákonem o nájmu a podnájmu bytových a nebytových prostor, při respektování stanov družstva.
 - Výši nájemného nečlena schvaluje členská schůze s přihlédnutím k tržní ceně nájemného. Součástí nájemného je i příspěvek do fondu oprav a údržby. Platby za služby spojené s užíváním bytu zahrne představenstvo družstva podle rozpisu obdobně jako v případě členů družstva. Vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním bytu provede družstvo obdobně jako v případě členů družstva.
 - Představenstvo je povinno zakotvit do nájemní smlouvy ujednání o tom, že nečlen družstva jako nájemce nesmí provádět jakékoli dispozice s bytem bez předchozího souhlasu družstva. Nájemní smlouvu sjednanou na dobu neurčitou lze vypovědět za podmínek stanovených těmito stanovami. U nájemních smluv sjednaných na dobu určitou skončí nájem uplynutím doby, na kterou byl sjednán. S těmito skutečnostmi musí být nájemce seznámen.
 - Podnájem bytu v případě nečlena je vyloučený. Stejně tak je vyloučeno užívat byt společně s nečlenem osobám, jež nejsou s nájemcem v příbuzenském poměru přímém. Porušení této povinnosti zakládá právo vypovědět nájemní smlouvu pro hrubé porušení smluvních podmínek. Představenstvo je povinno tyto skutečnosti zakotvit v nájemní smlouvě.
 - Představenstvo družstva je povinno zakotvit do nájemní smlouvy s nečlenem povinnost ze strany nájemce hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy v bytě jak je uvedeno v těchto stanovách (čl. 11), jakož i povinnost uhradit náhradu škody vzniklou porušením této povinnosti nebo porušením jiné povinnosti. Nečlen je povinen neprodleně oznámit družstvu nutnost odstranit závady, k jejichž odstranění je povinno družstvo jako vlastník bytu.
7. Družstvo může vypovědět nájem nečlenovi stejným způsobem a ze stejných důvodů jako v případě člena družstva (čl. 31). Družstvo jako pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu nečlenovi i bez výpovědní lhůty, pokud nečlen (nájemce) porušuje svoji povinnost zvláště hrubým způsobem tím, že:
 - nezaplatí nájemné a za služby spojené s užíváním bytu za dobu nejméně tři měsíců,

- poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - způsobují jiné závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám bydlícím v domě,
 - užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo pro jiné účely, než bylo sjednáno.
8. Družstvo (pronajímatel) je povinno ve výpovědi uvést důvod, pro který vypovědělo nájem, jinak je výpověď neplatná.
 9. Pronajímatel je povinen před výpovědí nájmu bez výpovědní lhůty nečlena (nájemce) písemně upomenout, aby závadný stav odstranil v přiměřené lhůtě. Neučiní-li tak, má se za to, že výpověď nebyla dána.

Článek 25

Práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu (nebytového prostoru)

1. Se členem družstva (nájemcem družstevního bytu) a s manželi (společnými nájemci) mohou na základě nájemní smlouvy a práva s tím spojeného spoluužívat byt osoby příbuzné v řadě přímé (rodiče, děti, sourozenci, zeť, snacha, vnoučata prarodiče), jakož i osoby žijící s nájemci ve společné domácnosti (druh, družka). Počet těchto osob je povinen nájemce sdělit družstvu, stejně jako jakékoli změny v počtu osob. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností člena družstva.
2. Kromě práva užívat byt (nebytový prostor) má člen (nájemce) právo užívat společné prostory, společná zařízení, jakož i požívat plnění, jež je spojeno s užíváním takových prostor. Z práva nájemců užívat tyto prostory je odvozeno stejné právo i pro osoby spolubydlící s nájemci v bytě.
3. Členové (nájemci) jsou povinni dbát při výkonu svého užívacího práva, aby bylo v domě vytvořeno prostředí zaručující nerušený výkon práv dalším spolubydlícím osobám v domě. Člen (nájemce) je povinen podílet se na udržování společných prostor v domě a jejich úklidu v rozsahu a způsobem stanoveným členskou schůzí. V případě neplnění této povinnosti je družstvo oprávněno zajistit za člena úklid jinou osobou. Člen je povinen zaplatit družstvu náklady spojené s náhradním úklidem.
4. Je-li nájemci (členu družstva) známo, že byt nebude po dobu delší jak dva měsíce užívat ani on, ani jiné osoby, oznámí tuto skutečnost družstvu s udáním osoby, která v jeho zastoupení zajistí v případě nezbytně nutném zpřístupnění bytu. Neurčí-li člen (nájemce) takovou osobu, má se za to, že takovou osobou je družstvo. Porušení takové povinnosti se považuje za hrubé porušení členských práv, resp. práv plynoucích z nájemní smlouvy, zakládající důvod o ukončení nájmu.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v bytě bydlelo a tento užívalo pouze přiměřené množství osob, odpovídající velikost bytu. Za přiměřené množství se považuje, pokud každá z osob bydlících v bytě má vytvořeny obvyklé pohodlné podmínky pro bydlení.
6. Pokud člen (nájemce) po přechodnou dobu neužívá byt, je povinen družstvu sdělit kontaktní adresu, na které bude dosažitelný pro případ nouze.
7. Družstvo je povinno zajistit členu (nájemci) plný a nerušený výkon jeho užívacích práv, stejně jako osobám bydlícím s členem (nájemcem) ve společné domácnosti.
8. Náklady spojené s opravami v bytě a výměnou zařizovacích předmětů je povinen hradit člen (nájemce), jak je uvedeno v těchto stanovách (čl. 11).

Článek 26

Další práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Člen (nájemce) družstevního bytu je povinen neprodleně vyrozumět družstvo o nutnosti provedení oprav, které je povinno družstvo zajistit jako pronajímatel. Pokud tak nájemce neučiní řádně a včas, odpovídá za škodu vzniklou prodlením v odstranění závad.
2. Nesplní-li družstvo svoji povinnost zajistit řádně a včas odstranění závad, na které bylo členem upozorněno, je člen (nájemce) oprávněn zajistit provedení takových oprav na své náklady a následně požadovat na družstvu, aby mu je nahradilo. Člen (nájemce) je povinen uplatnit náhradu do 6 měsíců ode dne, kdy mu náklady vznikly, jinak právo zaniká.
3. Nezajistí-li člen řádně a včas odstranění závady, jejíž odstranění je podle těchto stanov povinen zajistit přes předchozí upozornění družstvem, má družstvo právo takové závady odstranit a náklady s tím spojené požadovat k náhradě u člena (nájemce).
4. Člen (nájemce) je povinen po předchozí písemné výzvě družstva umožnit vstup pověřených pracovníků družstva do bytu za účelem zajištění údržby bytu, za účelem provedení instalace a údržby měřicích zařízení a odečet stavu měřidel. Člen (nájemce) je povinen umožnit přístup i k dalším technickým zařízením ve vlastnictví družstva, jež jsou součástí bytu, za účelem provádění udržovacích prací. Předchozího souhlasu člena (nájemce) není třeba, pokud hrozí bezprostřední škoda nebo nebezpečí z prodlení.
5. Po skončení nájmu je člen (nájemce) povinen byt vyklidit a vyklizený předat družstvu. Je povinen odstranit případné škody, vzniklé užíváním bytu, s výjimkou opotřebení následkem obvyklého způsobu užívání. Člen (nájemce) je rovněž povinen uvést byt do původního stavu, pokud provedl v bytě změny bez souhlasu družstva. Tato povinnost jej nestíhá, pokud družstvo výslovně prohlásí, že na uvedení do původního stavu netrvá. Zařízení a předměty upevněné členem (nájemcem) na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, člen (nájemce) neodstraňuje a tyto přecházejí do vlastnictví družstva bez náhrady.
6. Člen (nájemce) nesmí provádět bez souhlasu družstva úpravy v bytě, a to ani na své náklady. Poruší-li člen (nájemce) tuto povinnost, je družstvo oprávněno požadovat odstranění takových úprav.
7. Člen (nájemce) může v bytě chovat zvíře, pokud jeho chov nezpůsobí družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud by chov zvířete vyvolal potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor v domě, má družstvo právo požadovat úhradu od člena (nájemce) za takto zvýšené náklady.

Článek 27

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

1. Člen (nájemce družstevního bytu či nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru). Porušení této povinnosti zakládá důvod k případnému vyloučení člena z družstva.
2. Celkovou výši nájemného a plateb za plnění spojených s užíváním bytu stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům a schvaluje ji členská schůze.

3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanovuje představenstvo a schvaluje členská schůze. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do dalšího účetního období a nevypovídá se s členem (nájemcem) ani při skončení nájmu.
4. Nájemné, spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu, se platí zálohově, s výjimkou pevných plateb na správu a provoz družstva, to vše do 15. dne příslušného kalendářního měsíce převodem na účet družstva nebo prostřednictvím služeb SIPO.
5. Vyúčtování plateb za nájemné a plnění spojená s užíváním bytu provede družstvo se členy nejpozději do konce měsíce dubna následujícího roku.
6. Vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se vyúčtují jako samostatné zálohy pro každé plnění a případné přeplatky, resp. úhrady nedoplatků jsou splatné do tří měsíců ode dne, kdy družstvo obdrželo konečné vyúčtování od dodavatelů plnění spojených s užíváním bytu (nebytového prostoru).
V případě přeplatků je družstvo oprávněno započíst proti nim své nesplacené pohledávky za členem družstva, jež jsou po lhůtě splatnosti.
7. Pokud je člen v prodlení v úhradě plateb za nájemné a plnění spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) je povinen družstvu zaplatit poplatek z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý měsíc. Družstvo je oprávněno takto vyúčtovat poplatek z prodlení za každou jednotlivou vyúčtovanou dílčí platbu zvlášť.
8. Družstvo je oprávněno v případě nesplnění povinnosti člena družstva (nájemce) v podobě povinných úhrad nájemného a za plnění spojená s užíváním bytu uplatňovat vůči takovému členu svá práva, včetně práva domáhat se plnění soudní cestou či vyloučení člena z družstva.

Článek 28

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout pouze mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout pouze tehdy, pokud s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, je spojeno právo nájmu družstevního bytu a právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přemění-li se společné členství manželů na výlučné členství pouze jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Pokud je jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo odvozeno společné nájemní právo, zaniká nájemní právo obou manželů.
5. Z právních úkonů jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zaniká:
 - rozvodem manželství, pokud tím zanikne společné členství manželů v družstvu,
 - písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - rozhodnutím soudu,
 - smrtí jednoho z manželů,
 - zánikem nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru),
 - na základě písemné dohody o vypořádání společných majetkových práv na dobu po rozvodu a uspořádání společného bydlení na dobu po rozvodu manželství,

- smrtí jednoho z bývalých manželů, pokud ten zemře po rozvodu manželství a nedošlo k vypořádání společného nájmu manželů dohodou nebo rozhodnutím soudu v zákonem stanovené preklusivní lhůtě.
- 7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat byt po rozvodu manželství ten manžel, který je členem družstva.
- 8. Vzniklo-li manželům společné členství manželů v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen na základě písemné dohody bývalých manželů 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 výlučně na pozůstalého manžela, který se tak stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 29

Podnájem družstevního bytu nebo jeho části

1. Písemnou dohodou může přenechat člen (nájemce) jinému do podnájmu byt nebo jeho část na dobu sjednanou ve smlouvě, nejdéle však na dobu tří let, a to s písemným souhlasem družstva. Souhlasu není třeba, pokud člen (nájemce) bydlí v bytě trvale i po dobu podnájmu.
2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na poskytnutí náhradního bytu nebo ubytování.

Článek 30

Výměna bytu

1. Písemnou dohodou může vyměnit člen (nájemce) družstevní byt buď s členem družstva nebo osobou, která není členem družstva. K výměně s členem družstva není nutný souhlas družstva, čímž není dotčena povinnost účastníků o tom družstvo neprodleně vyrozumět. V případě výměny s osobou, která není členem družstva, je třeba písemného souhlasu družstva, který družstvo udělí až poté, kdy bude dohoda schválena pronajímatelem mimo družstvo a po zjištění, že taková osoba splňuje podmínky pro vznik členství v družstvu.
2. V rámci výměny bytů mezi členy družstva si členové převedou současně i své družstevní podíly.

Článek 31

Zánik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - zánikem členství člena (nájemce) v družstvu způsobem uvedeným v těchto stanovách,
 - písemnou dohodou mezi členem (nájemcem) a družstvem, a to k datu uvedenému v dohodě,
 - písemnou výpověď člena (nájemce) s výpovědní lhůtou jeden měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi družstvu,
 - uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán v nájemní smlouvě,
 - vznikem vlastnictví člena (nájemce) k družstevnímu bytu převodem smlouvou,

- písemnou výpověď pronajímatele (družstva).
- 2. Družstvo (pronajímatel) může vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou z těchto důvodů:
 - poruší-li nájemce hrubým způsobem svoji povinnost vyplývající z nájmu,
 - byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný vůči družstvu nebo vůči jiné osobě bydlící ve stejném domě nebo proti majetku družstva nebo jiného člena družstva. Na skončení nájmu družstevního bytu členem nelze použít ustanovení občanského zákoníku.
- 3. Po skončení nájmu je člen (nájemce) povinen byt vyklidit a vyklizený předat družstvu (pronajímateli).
- 4. Pokud člen (nájemce) byt po zániku nájmu nevyklidí, může se družstvo domáhat vyklizení soudní cestou. Povinnost člena (nájemce) platit nájemné a za služby spojené s užíváním bytu zaniká až poté, kdy byt vyklidí a vyklizený předá družstvu.
- 5. Ve výjimečných případech může družstvo povolit rozdělení nebo sloučení bytů na základě písemné žádosti člena (nájemce). Rozhodnutím družstva není dotčena povinnost podat žádost o vydání stavebního povolení u příslušného stavebního úřadu.

Článek 32

Nájem družstevních nebytových prostor

Pro nájem nebytových prostor se přiměřeně použije ustanovení v těchto stanovách uvedených, týkajících se nájmu družstevního bytu.

Část V.

Orgány družstva

Článek 33

Orgány družstva jsou:

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

Článek 34

Obecné zásady pro činnost orgánů družstva

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva – fyzická osoba starší 18 let, svéprávná, jež je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, která jí brání provozovat živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Členové orgánů družstva mají nárok na odměnu za výkon funkce ve výši schválené členskou schůzí.
3. Kolektivní orgány družstva mohou jednat pouze o záležitostech, jež jim přísluší podle zákona nebo těchto stanov.
4. Kolektivní orgány družstva jsou usnášeníschopné pouze, pokud na jednání je přítomna nadpoloviční většina členů.
5. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
6. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

7. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s patřičnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných skutečnostech a informacích, jejichž sdělení třetím osobám by mohlo způsobit škodu družstvu a jeho členům. Jsou povinni dodržovat zákony a platné stanovy a dbát pokynů a rozhodnutí vyššího orgánu, pokud neodporují zákonu.
8. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné.
9. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli, ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti, jaký má družstvo. Člen orgánů družstva je povinen sdělit členské schůzi před zahájením volby, že je u něj střet zájmů v podobě jeho členství ve statutárním nebo kontrolním orgánu jiného subjektu se stejným druhem činnosti, jaký má družstvo, nebo že je podnikatelem podnikajícím ve stejném oboru činnosti jako družstvo. Pokud po tomto upozornění nevysloví členská schůze rozhodnutí, aby člen ukončil tuto činnost, má se za to, že má takovou činnost povolenou. Pokud ale člen takové skutečnosti zamlčí, jedná se o jednání zakládající důvod k odvolání člena.
10. Orgány družstva hlasují veřejně, pokud se orgán sám neusnese, že bude hlasováno tajně.
11. Každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
12. Orgány družstva jednají o záležitostech, jak byly uvedeny v programu jednání, případně pokud se orgán usnese i o dalších záležitostech, byly-li takto orgánem schváleny dodatečně.
13. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové orgánů však mohou rozhodnout o přizvání na jednání i dalších osob.
14. O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, kde musí být uvedeno:
 - datum a místo konání schůze,
 - schválený program jednání,
 - přijatá usnesení, včetně výsledku hlasování,
 - námitky členů orgánů, jejichž přijetí bylo odmítnuto,
15. O výsledcích jednání orgánů družstva seznámí předseda vhodným způsobem členy družstva a požádá-li o to člen družstva, umožní mu nahlédnout do zápisu z jednání.

Článek 35 **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) schvalovat a měnit stanovy
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, způsobu úhrady ztráty družstva včetně rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - e) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další interní dokumenty,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření družstva
 - h) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,

- i) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení nebo o změně právní formy,
 - j) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi včetně zřizování zástavních či jiných práv k nemovitostem, 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. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem, s výjimkou zřízení zástavního práva ke konkrétnímu bytu s výslovným souhlasem člena (nájemce) bytu a v jeho prospěch, kde je oprávněno rozhodnout představenstvo družstva,
 - k) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva,
 - l) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytových prostor) a poplatků za služby spojené s užíváním bytu (nebytových prostor), stanovit výši poplatků za úkony spojené s dispozicí s byty (nebytovými prostory), stanovit pravidla pro uzavírání podnájemních smluv,
 - m) rozhodovat o odměnách členů představenstva a kontrolní komise,
 - n) rozhodovat o výši příspěvků členů na činnost družstva,
 - o) rozhodnout o zrušení družstva,
 - p) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy a nebo pokud si rozhodování o některé záležitosti mimo uvedených v tomto článku vyhradila členská schůze,
 - q) rozhodnout o přeměně družstva,
 - r) rozhodnout o termínu a podmínkách případného převodu bytů do osobního vlastnictví,
 - s) je oprávněná usnesením kvalifikované většiny (2/3 přítomných členů) převést svoji působnost na představenstvo v konkrétních záležitostech, kdy toto právo má jinak členská schůze, čímž není dotčeno právo členské schůze provést kontrolu výkonu takových práv, případně rozhodnutí v takové věci zrušit, odporuje-li takové rozhodnutí zájmům družstva a jeho členů, případně zákonu a následně dříve udělené právo odebrat.
3. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva podle aktuální potřeby družstva, nejméně však jednou ročně za účelem schválení roční účetní závěrky a hospodaření družstva, a to do 6 měsíců od posledního dne účetního období. Musí ji však svolat vždy, pokud o to požádá kontrolní komise nebo 10 % členů družstva. Požádá-li o svolání členské schůze kontrolní komise nebo 10 % členů družstva, musí uvést, které záležitosti je třeba na této schůzi projednat. Tím není dotčeno právo členské schůze usnést se na případném doplnění programu. Nově zařazené záležitosti na program schůze však lze projednat, pouze pokud jsou na schůzi přítomni všichni členové družstva.
4. O termínu konání členské schůze je povinno družstvo vyrozumět členy nejméně 15 dnů před plánovaným termínem konání zveřejněním na internetových stránkách družstva a doručením pozvánky každému členu individuálně do poštovní schránky na poslední známou adresu pobytu. Pozvánka musí obsahovat datum a čas konání členské schůze, místo konání a program. Podle závažnosti projednávaných bodů se k pozvánce připojí i příslušné podklady pro jednání. O tom rozhodne představenstvo družstva. Jinak se v pozvánce uvede, kde se mohou členové s podklady seznámit.
5. Každý, kdo je oprávněn svolat členskou schůzi podle těchto stanov, je oprávněn podat návrh představenstvu na zařazení bodů do programu schůze. Jestliže návrh došel po odeslání pozvánky, vyrozumí o této skutečnosti představenstvo členskou schůzi před zahájením jednání. Tím není dotčena povinnost svolat novou členskou

- schůzi, ledaže bude možné tyto body projednat za přítomnosti a se souhlasem všech členů družstva. Obdobně platí, jestliže je podán návrh na členskou schůzi.
6. Členská schůze je usnášeníschopná, pokud je na ní přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Není-li členská schůze usnášeníschopná, je představenstvo povinno svolat náhradní členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat řádná členská schůze. Program náhradní členské schůze musí být stejný jako v případě řádné členské schůze. Náhradní členská schůze je oprávněna jednat bez ohledu na počet přítomných členů s výhradou, že může jednat pouze o záležitostech uvedených na programu řádné i náhradní členské schůze. Program náhradní členské schůze není možné upravit usnesením členské schůze.
 7. Pokud o svolání členské schůze požádá kontrolní komise nebo 10 % členů, je představenstvo povinno tuto svolat nejpozději do 40 dnů ode dne, kdy obdrželo výzvu ke svolání schůze. Pokud nebude členská schůze v tomto termínu svolána, může předseda nebo pověřený člen kontrolní komise a nebo pověřený zástupce členů, kteří o svolání členské schůze požádali svolat členskou schůzi sám. Pro ten účel je povinno představenstvo družstva poskytnout svolavateli veškerou součinnost, především je povinno mu vydat seznam členů družstva.
 8. Každý člen má jeden hlas. Vzniklo-li společné členství manželů v družstvu, mají manželé společný jeden hlas. V případě rozdělení splynutí nebo rozdělení družstevních podílů se přiměřeně upraví i hlasovací právo.
 9. Člen může být na jednání členské schůze zastoupen na základě písemné plné moci. Zmocnění se přikládá k prezenční listině z členské schůze.
 10. Usnesení členské schůze je přijato, pokud pro něj hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů družstva. V případě usnesení o záležitostech uvedených v čl. 35 odst. 2 písm. a), e), j), k), l), o), q), r), s) je třeba souhlasu kvalifikované většiny přítomných členů (2/3).
 11. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání členské schůze s časovými údaji průběhu schůze (začátek a konec), program, jednotlivá rozhodnutí s uvedením výsledku hlasování o nich, veškeré námitky, byly-li vzneseny v průběhu členské schůze, případně důvod, proč nebyly přijaty. Nedílnou součástí zápisu je pozvánka, prezenční listina přítomných členů a případná zmocnění k zastupování.
 12. Jestliže členská schůze jednala o změně stanov, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva, o schválení převodů bytů do osobního vlastnictví a podmínkách pro takový převod, musí být zápis ověřen veřejnou listinou (notářský zápis).
 13. Jednání členské schůze řídí zpravidla předseda představenstva nebo jím pověřený člen představenstva.
 14. Požádá-li člen družstva o zaprotokolování námítky vznesené na členskou schůzi a není mu vyhověno nebo do jednoho měsíce ode dne konání členské schůze nebo ode dne, kdy se o sporném rozhodnutí dozvěděl či dozvědět mohl, námitku sdělí představenstvu družstva, může se domáhat žalobou podanou k soudu neplatnosti usnesení z členské schůze. Žalobu lze podat do tří měsíců ode dne, kdy se členská schůze konala, resp. do tří měsíců ode dne, kdy se návrhatele dozvěděl, či mohl dozvědět o rozhodnutí, které hodlá žalobou napadnout, nejpozději tak může učinit do jednoho roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí přijato. Po marném uplynutí těchto lhůt právo na podání žaloby zaniká.

Článek 36

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech záležitostech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v jeho nepřítomnosti první místopředseda nebo jiný člen představenstva jím pověřený. Předseda představenstva může písemným zmocněním pověřit zastupováním družstva (zmocněnec), a to pouze v rozsahu uděleného zmocnění i jiného člena družstva, než člena představenstva, případně i třetí osoby, je-li to nezbytně nutné k uspokojení potřeb družstva a jeho členů.
3. U právních úkonů jménem družstva, jež si vyžadují písemnou formu, podepisují dva členové představenstva, z nichž jeden musí být předseda představenstva nebo 1. nebo 2. místopředseda představenstva. Podepisuje-li místopředseda představenstva společně s předsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena představenstva.
4. Členové představenstva jsou voleni členskou schůzí na pětileté funkční období. Členové představenstva volí ze svého středu předsedu a místopředsedy.
5. Představenstvo má 11 členů. Každý člen představenstva může být po uplynutí funkčního období volen opakovaně. Funkce člena představenstva zaniká:
 - uplynutím funkčního období, na které byl zvolen,
 - odstoupením,
 - odvoláním,
 - ukončením členství v družstvu,
 - smrtí.

Nový člen představenstva za člena, jemuž členství v představenstvu zaniklo, musí být zvolen nejpozději na následující členské schůzi.

6. Do působnosti představenstva družstva patří:
 - a) řídí běžné činnosti družstva,
 - b) plní usnesení členské schůze, které odpovídá za svou činnost,
 - c) projednává podněty a připomínky členů i nečlenů družstva (nájemců), které je povinno projednat a na tyto odpovědět do 30 dnů ode dne přijetí,
 - d) svolává členskou schůzi a připravuje podklady pro jednání členské schůze, včetně organizačního zajištění,
 - e) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování roční nebo mimořádné účetní závěrky, vypracování zprávy o hospodaření družstva,
 - f) předkládá výroční zprávu o hospodaření a účetní závěrku za příslušné účetní období k projednání kontrolní komisi a poté s usnesením kontrolní komise členské schůzi, včetně návrhu na rozdělení zisku, případně úhrady ztrát,
 - g) projednává jednotlivé stížnosti na jednání členů družstva, resp. porušení zákonů či stanov a přijímá odpovídající rozhodnutí v tomto směru,
 - h) odpovídá za běžný provoz, řádné vedení veškeré administrativní a účetní agendy družstva, odpovídá a činí příslušná rozhodnutí spojená se správou a údržbou bytového fondu, včetně společných prostor,
 - i) odpovídá za řádné a včasné podání o změnách zapisovaných do veřejného rejstříku firem u příslušného krajského soudu,
 - j) vede seznam členů družstva a odpovídá za řádnou evidenci podaných změn,
 - k) uzavírá v zastoupení družstva příslušné smlouvy, týkající se oprav a údržby bytového fondu a budov, dodávek služeb spojených s užíváním bytů, smlouvy

- pracovní, resp. o provedení práce, a další smlouvy, související s činností a provozem družstva,
- l) rozhoduje o vyloučení člena z družstva, jsou-li splněny podmínky dané těmito stanovami,
 - m) na žádost člena (nájemce) a s jeho písemným souhlasem uzavírá s věřitelem smlouvy o zástavě příslušného bytu a jeho příslušenství, který žádající člen užívá, na zajištění závazků vůči věřiteli (zástava členského podílu člena),
 - n) zajišťuje správu pokladny družstva a rozhoduje o platbách do výše 40.000 Kč (každá jednotlivě), přičemž toto ustanovení se nevztahuje na platby za dodávky služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, případně na případy nutnosti neodkladných vydání, jež nesnesou odkladu pro hrozící újmu družstvu, resp. členům družstva, čímž ale není dotčeno právo kontroly členskou schůzí, včetně dodatečného schválení, resp. zrušení, pokud takové rozhodnutí bylo nezákonné.
7. Jednání představenstva svolává a řídí jej předseda představenstva, případně místopředseda, výjimečně jiný pověřený člen představenstva. O konání schůze představenstva je povinen vyrozumět předseda členy představenstva alespoň 10 dnů před plánovaným termínem konání schůze s výjimkou, pokud jsou stanoveny pevné termíny pravidelných jednání představenstva.
8. O jednání představenstva se pořizuje zápis, pro jehož rozsah a obsah platí obdobně, jako v případě členské schůze.

Článek 37

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat případné stížnosti členů družstva. Kontrolní komise je ve své činnosti odpovědná členské schůzi. Je zcela nezávislá na dalších orgánech družstva.
2. Kontrolní komise má tři členy volené na pětileté funkční období. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu, případně místopředsedu.
3. Je oprávněna vyžadovat od představenstva družstva informace o hospodaření družstva.
4. Kontrolní komise má právo upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky nebo pochybení a vyžadovat zjednání nápravy. Nejsou-li nedostatky odstraněny v poskytnuté lhůtě, může kontrolní komise svolat členskou schůzi.
5. Vyjadřuje se k účetní závěrce, výsledku hospodaření, rozdělení zisku a způsobu úhrady případných ztrát.
6. Komise nebo jí pověřený člen má právo se účastnit jednání představenstva.
7. Kontrolní komise je oprávněna uplatňovat v zastoupení družstva náhradu případných škod způsobených členy statutárních orgánů družstva.
8. Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, pro který platí obdobně, jako v případě zápisu z členské schůze, resp. představenstva družstva.
9. Pro výkon funkce člena kontrolní komise platí zákaz konkurence obdobně, jako v případě člena představenstva.

Část VI.

Hospodaření a majetek družstva

Článek 38

Hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří samostatně s prostředky získanými a evidovanými způsobem dále uvedeným a uloženými na účtech družstva u bankovních ústavů.
Podpisové právo k dispozicím s prostředky na účtech družstva má předseda, 1. a 2. místopředseda.
2. Z prostředků družstva se hradí především:
 - opravy a údržba domů a bytového fondu,
 - zajištění provozu, oprav a údržby společných částí domu a nebytových prostor,
 - opravy, výměna a údržba společných zařízení v domě,
 - odvod povinných plateb a poplatků.

Článek 39

Majetek družstva

1. Majetek družstva tvoří souhrn základních členských vkladů a dalších členských vkladů podle rozhodnutí členské schůze, výtěžek z činnosti družstva (nájem bytových a nebytových prostor), výtěžek v podobě poplatků za služby poskytované členům družstva, dotace a dary, příspěvky členů, úroky z prostředků na účtech, případně prostředky z jiných zdrojů.
2. Družstvo zřizuje k zajištění vlastního hospodaření fondy:
 - fond oprav a údržby,
 - nedělitelný fond,
 - rezervní fond.

Článek 40

Fond oprav

1. Družstvo zřizuje fond oprav, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu, modernizaci a rekonstrukci bytového fondu a společných a nebytových prostor, k financování investičního a neinvestičního majetku a na náklady spojené se správou majetku. O užití tohoto fondu rozhoduje členská schůze družstva.
2. Finančními zdroji fondu oprav jsou zejména nájemné z bytových a nebytových prostor a dotace na opravy poskytované městem, resp. státem, odpisy investičního majetku, z přidělu ze zisku podle rozhodnutí členské schůze družstva, poplatky a další zdroje.
3. Družstvo může zřídit i další fondy na základě rozhodnutí členské schůze.
4. Družstvo ve své evidenci vede odděleně finanční zdroje a příspěvky fondu oprav jednotlivých domů tak, aby tvořily samostatný celek, pokud členská schůze nerozhodne jinak. Bližší podmínky této evidence stanoví svým rozhodnutím členská schůze.

Článek 41

Nedělitelný fond

1. Družstvo při založení vytváří nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu, který družstvo doplňuje o 10 % ročního čistého zisku, a to

až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapísaného základního kapitálu.

2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. Z nedělitelného fondu lze za trvání družstva hradit ztrátu z hospodaření družstva, popř. nutné opravy, k jejichž krytí nepostačuje zůstatek na běžném účtu družstva.

Článek 42

Rezervní fond

1. Družstvo zřizuje rezervní fond, jehož zdroje jsou určeny na nepředvídané výdaje spojené se správou majetku. O užití tohoto fondu rozhoduje členská schůze družstva.
2. Finančními zdroji rezervního fondu jsou zejména základní členské vklady a ostatní rezervy podle rozhodnutí členské schůze.
3. K běžnému účtu zřizuje družstvo jiný účet, na němž jsou uloženy prostředky rezervního fondu.

Článek 43

Použití finančních prostředků

1. Družstvo je povinno vést účetnictví tak, aby byl k dispozici přehled o stavu jednotlivých účtů pro každý dům ve vlastnictví družstva zvlášť.

Finanční prostředky družstva slouží zejména k úhradě a tvorbě:

- úhradě záloh vodného a stočného,
- k úhradě služeb spojených s vlastnictvím domu,
- úhradě nákladů spojených s údržbou a opravami společné televizní antény,
- tvorbě záloh na úhradu médií spotřebovaných ve společných prostorách,
- tvorbě záloh na úhradu daní z nemovitostí a pojištění domu,
- úhradě pojištění odpovědnosti členů představenstva,
- příspěvků na administrativní náklady družstva (např. na vedení účetnictví, daňové poradenství, právní služby, k platbě daní, poplatků atd.)
- příspěvků na údržbu a opravy domů,
- k další tvorbě nedělitelného fondu,
- k investicím podle rozhodnutí členské schůze,
- k rozdělení mezi členy družstva podle rozhodnutí členské schůze.

2. Pokud prostředky na běžném účtu družstva nepostačí na úhradu nutných oprav a údržbu konkrétního domu, může členská schůze rozhodnout o povinnosti členů družstva v konkrétním domě přispět na úhradu takových výdajů mimořádným členským vkladem. Členská schůze může výjimečně rozhodnout o jednorázovém použití společných prostředků na krytí nákladů na opravu či údržbu jiného domu s výhradou, že součástí takového rozhodnutí bude i způsob a období, ve kterém budou takto výjimečně poskytnuté prostředky vráceny do společného fondu.

3. Podíl člena družstva na úhradě mimořádných nákladů, tj. výše mimořádného členského vkladu, se stanoví podle poměru podlahové plochy bytových prostor bytu, který má člen v nájmu, k celkové podlahové ploše ostatních bytů pronajatých ostatním členům družstva v domě.

Článek 44 **Způsob použití zisku**

Zisk vykázaný podle účetní uzávěrky smí družstvo použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů družstva a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Článek 45 **Způsob úhrady ztráty**

Ztráty družstva jsou kryty z nedělitelného fondu, případně dalších družstvem vytvořených zajišťovacích fondů. Ztráty družstva lze rovněž rozhodnutím členské schůze krýt prostřednictvím uhrazovací povinnosti členů družstva, maximálně však do výše základního členského vkladu.

Část VII. **Zrušení a likvidace družstva**

Článek 46

1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.
2. Družstvo se ruší:
 - usnesením členské schůze,
 - prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
 - rozhodnutím soudu,
 - jinými způsoby stanovenými zákonem.
3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
4. Majetkové vypořádání s členy družstva se provede podle poměru členských vkladů.

Část VIII. **Ustanovení přechodná, společná a závěrečná**

Tyto stanovy jsou v souladu s právní úpravou zákonů č. 89/2012 Sb. a č. 90/2012 Sb. a právních norem tyto zákony provádějících.

Není-li jimi stanoveno jinak, platí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 90/2012 Sb. V případě, že některé ustanovení těchto stanov pozbude vzhledem ke změnám právních předpisů platnosti, účinnosti nebo se stane sporným, zůstávají ostatní ustanovení těchto stanov nedotčena. Na místo dotčeného ustanovení se použije buď příslušné ustanovení obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov, nebo není-li takového ustanovení, použije se způsob řešení, které je v činnosti družstev tohoto charakteru obvyklý a běžný.

Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi dne 19. 6. 2014.