

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA LOBKOVICOVO NÁM. 1

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

1. Firma: Bytové družstvo Lobkovicovo nám. 1
2. Sídlo: náměstí Jiřího z Lobkovic 2195/1, Vinohrady, 130 00 Praha 3
3. IČ: 630 82 977
(dále jen "družstvo")

Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo je obchodní korporací. Účelem vzniku družstva bylo vytvoření právnické osoby, které byl na základě zákona č. 42/1992 Sb., (tzv. „transformačního zákona“) převeden do vlastnictví dům čp. 2195, který je součástí pozemku č.parc.3635, k.ú. Vinohrady, na adrese Náměstí Jiřího z Lobkovic 2195/1, v Praze 3 a související pozemky č. parc. 3635, (dále „Dům“)
2. Družstvo je právnickou osobou, která nese odpovědnost za své závazky až do výše svého majetku, neodpovídá však za závazky jiných osob.
3. Členové družstva neručí za dluhy družstva.
4. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou. Družstvo ve svém sídle zřizuje informační desku, která je umístěná v Domě . Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva.
5. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,-Kč (slovy padesát tisíc korun českých).
6. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem, jehož součástí je zápisné.:
 - zápisné je pro všechny členy družstva stejné a činí 300,- Kč (slovy tři sta korun českých)
 - .
 - základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.273,- Kč (slovy dva tisíce dvě stě sedmdesát tři korun českých). Úplné splacení základního členského vkladu je podmínkou pro vznik členství v družstvu. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Část II. Předmět činnosti

Čl. 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevního domu, bytů a objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů a nebytových prostor družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) zajišťování bytových potřeb svých členů nebo jejich potřeb užívání nebytových prostor
 - b) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytů a nebytových prostorů v domě, který je ve vlastnictví družstva
 - c) plnění povinností pronajímatele bytů a nebytových prostor, zejména uzavírání nájemních smluv a zajištění služeb souvisejících s užíváním bytů
 - d) správa a údržba nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.

Část III. Členství v družstvu, družstevní podíl (nabytí, převod, přechod)

Čl. 4

1. Členem družstva může být pouze zletilá svéprávná fyzická osoba nebo právnická osoba, která se zaváže k dodržování stanov, a která je vlastníkem, spoluvlastníkem jednotky nebo nájemcem bytu v Domě . nebo se v důsledku přechodu družstevního podílu stane vlastníkem, spoluvlastníkem jednotky nebo nájemcem bytu v Domě.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu

Čl. 5

1. Rozhodnutím členské schůze členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. **Novým členem** družstva se může stát zletilá svéprávná fyzická osoba nebo právnická osoba, která podala přihlášku do družstva, písemně vyjádřila souhlas se stanovami družstva, zaplatila základní členský vklad, a která je vlastníkem, spoluvlastníkem jednotky nebo nájemcem bytu v Domě..
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí členské schůze o přijetí nebo nepřijetí uchazeče o členství musí mít písemnou formu a obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. Rozhodnutí se doručí uchazeči o členství do vlastních rukou.
3. Členská schůze je povinna rozhodnout o přihlášce nejpozději do 30dnů následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena.

4. K přijetí rozhodnutí o přijetí nového člena se vyžaduje souhlas prosté většiny hlasů členů.

5. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví.

3. Zastavení družstevního podílu se zakazuje.

4. **Přechod** družstevního podílu není možné omezit. Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice, a to dnem nabytí právní moci rozhodnutí o dědictví. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu, 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.

5. **Převod** družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu 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 za podmínek určených stanovami. Převod družstevního podílu je možný na základě dohody, která nepodléhá souhlasu představenstva ani jiného orgánu družstva. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu předložením účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Ke vzniku právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu rovněž postačuje písemné oznámení dosavadního člena a písemné potvrzení nabyvatele družstevního podílu o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu, které bude doručeno představenstvu družstva.

Společné členství, společný nájem manželů

Čl. 7

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Členská práva a povinnosti vykonává jeden z manželů určený jejich vzájemnou dohodou. Jako společní členové mají jeden hlas.

2. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

5. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo 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. Při zániku manželství zůstává zachováno členství ve družstvu tomu z manželů, který je vlastníkem družstevního podílu (dohodou, rozhodnutím soudu, jiným způsobem).

8. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1-7 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

Čl. 8

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

Čl. 9

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. 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.

Práva a povinnosti členů

Čl. 10

Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze

b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li svéprávným

c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty, týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován do 30 dnů o jejich vyřízení

- d) nahlížet do seznamu členů družstva, na požádání obdržet potvrzení o členství v družstvu a obsahu svého zápisu v seznamu členů
- e) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství či podíl na likvidačním zůstatku
- f) obdržet kopii zápisu z členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu
- g) účastnit se družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytne
- h) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu a obdržet vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí
- ch) navrhnout u soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy, stanovami či dobrými mravy
- i) podat za družstvo žalobu proti členovi představenstva nebo jiného orgánu o náhradu újmy, kterou družstvu způsobil dle §584 a násl. ZOK
- j) žádat, alespoň s 10% členy družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, o svolání mimořádné členské schůze
- k) do 30 dnů po sestavení roční uzávěrky obdržet jedno její vyhotovení.

Čl. 11

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b)
- b) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- c) hradit členské příspěvky na činnost družstva a k úhradě daní ve výši a lhůtách stanovených členskou schůzí, a to tak, že na polovině jeho výše se podílejí členové rovným dílem, na druhé polovině se podílejí v poměru, odpovídající poměru podlahové plochy bytů. Platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené členskou schůzí, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, vypracování prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, ve výši schválené členskou schůzí,
- d) dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- e) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručováním písemností, oznamovat počet osob, pobývajících v bytě déle než 2 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt)
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení nejméně 5 pracovních dnů předem zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud, ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla
- i) v případě prodlení s jakoukoli platbou je povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení
- j) práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy jsou uvedeny v Části IV. těchto stanov
- k) účastnit se členské schůze družstva

Zánik členství

Čl. 12

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) zánikem vlastnických/spoluvlastnických práv k jednotce v Domě .
- g) ukončením nájemní smlouvy k bytu v Domě
- h) smrtí člena družstva,
- i) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,

- j) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- k) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle obecně závazného právního předpisu,
- byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- l) zánikem družstva bez právního nástupce
- m) zánikem právnické osoby, která je členem družstva.

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. To platí i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 13

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Dohoda musí mít písemnou formu, musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a obsahovat údaj o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.

Čl. 14

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva, a v těch případech, kdy to není obecně závazným právním předpisem zakázáno.
3. Vypořádací podíl bude vyplacen po řádném vyklizení a předání bytu.

Čl. 15

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
 - c) je bez vážného důvodu, po písemné urgenci, v prodlení déle jak dva měsíce s úhradou nájemného, záloh nebo vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu
 - d) opětovně a přes písemnou výzvu porušuje povinnosti uvedené v zákoně a stanovách, případně dalších předpisech, rozhodnutí orgánů družstva
 - e) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - f) po dobu alespoň 6 měsíců neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým
 - g) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi
 - h) zneužije majetek družstva pro svou soukromou potřebu nebo ho použije nešetrným, nevhodným způsobem, kterým vzniká družstvu škoda.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námítky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námítkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námítky k členské schůzi. O rozhodnutí o námítkách proti vyloučení člena rozhoduje členská schůze 2/3 přítomných členů.
6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

Vypořádací podíl

Čl. 16

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná hodnotě splaceného členského vkladu ke dni zániku členství.
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 byl člen z bytového 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. U bývalého člena – nájemce je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Seznam členů, evidence společných prostor

Čl. 17

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, e-mail, datum narození, u společných členů jsou údaje evidovány o obou společných členech
 - b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
 - c) číslo družstevního bytu, specifikace sklepních a ostatních nebytových prostor, ke kterým má člen právo družstevního nájmu
 - d) den vzniku nájmu k družstevnímu bytu
 - e) datum zániku členství, výši a datum úhrady vypořádacího podílu
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Představenstvo vede evidenci společných prostor v domě, prostor užívaných společně všemi členy a prostor užívaných jinými subjekty.

Část IV. Nájem družstevního bytu

Čl. 18

S každým členem družstva, který je řádným nájemcem bytu uzavírá družstvo nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu, pokud není stanoveno jinak - na dobu neurčitou.

Čl. 19

Nájem družstevního bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li dále stanoveno jinak, použijí pro nájem družstevního bytu ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru, vyjma ustanovení o výpovědi nájmu.

Čl. 20

Nájemní smlouva musí obsahovat:

- a) jméno, příjmení, datum narození nebo r.č. a adresu trvalého pobytu i doručovací adresu nájemce
- b) specifikace a číselné označení bytu, sklepu a ostatních nebytových prostor patřící k bytu, které jsou předmětem nájemní smlouvy
 - číselné označení bytu se skládá z čísla popisného domu, ve kterém se byt nachází, a číslo bytu, ve tvaru čp./č.bytu.
- c) výše plateb nájemníků je stanovena představenstvem a zahrnuje zejména:
 - náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu, zálohy na ně (fond oprav),
 - náklady na správu družstva a domu,
 - náklady na pojištění domu,
 - daň z nemovitostí související s domem,
 - náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu

Čl. 21

1. První nájemní smlouvy o užívání družstevního bytu je družstvo povinno uzavřít do tří měsíců, kdy se stane vlastníkem domu s tím, že nedojde ke změně vymezení příslušenství bytu (např. sklepy) oproti stávajícím nájemním smlouvám.
2. Po uplynutí této doby je družstvo povinno uzavřít nájemní smlouvu s novým členem družstva bez zbytečného odkladu.
3. Člen družstva jako nájemce bytu má práva stanovená právními předpisy, stanovami a vnitrodružstevními předpisy.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů
5. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

6. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo 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.

7. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

Čl. 22

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manžely – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek v bytě a možnosti pohodlného užívání bytu všemi osobami, musí žít v bytě takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou člen představenstva. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

Čl. 23

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn 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 domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

3. Představenstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 24

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2. Nepostaral-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

4. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

5. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. 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 nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

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

7. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

8. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bezodkladně odstranil.

Čl. 25

1. Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu, v němž se byt jím užívaný nachází, včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

2. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se ani s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) při ukončení nájmu.

3. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí měsíčně nejpozději do 25. dne příslušného měsíce. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná 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. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči

nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Při prodlení člena s úhradou je povinen člen družstvu zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení dle čl.11 bodu j).

Čl. 26

1. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

2. Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

3. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 27

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Podnájem

Čl. 28

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely .

2. Člen –nájemce družstevního bytu, pokud sám v bytě nebydlí, má právo přenechat do podnájmu byt nebo jeho část, jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Člen družstva má ohlašovací povinnost podle článku 22.1.stanov. Člen družstva má dále povinnost oznámit představenstvu adresu pobytu a telefonické spojení.

3. Podnájemce bytu je povinen dodržovat operativní opatření správy domu a družstva, zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními uživateli domu. Za dodržování tohoto bodu podnájemcem ručí člen družstva, který byt pronajímá a má povinnost neprodleně zjednat nápravu, pokud nebude tento bod plněn. Představenstvo družstva může, při opakovaném hrubém porušování povinností podnájemce požádat nájemce – člena družstva o neprodlené zjednání nápravy, případně o zrušení podnájmu. Pokud tak neučiní a nezjedná nápravu, jedná se o porušení podmínek členství v družstvu, které lze sankcionovat až vyloučením.

4. Zanikne-li nájem družstevního bytu, zaniká tím i podnájem bytu nebo jeho části. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní ubytování.

Čl. 29

1.Nájem družstevního bytu zaniká:

a) zánikem členství nájemce družstevního bytu

b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,

c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,

d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,

e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu.

2.Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit bez nároku na bytovou náhradu.

Transformace družstevního podílu

Čl. 30

Pokud má člen splaceny veškeré závazky vůči družstvu, a pokud je celá kupní cena doplácena, může kdykoliv vyzvat družstvo k převodu bytu do osobního vlastnictví. Družstvo. takovéto žádosti vyhově.

Část V. Orgány družstva

Čl. 31

Orgány družstva jsou

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

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky zvláštních předpisů.

Čl. 32

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak

Čl. 33

1. Funkční období členů orgánů družstva činí tři roky. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
3. Jestliže člen orgánu družstva zemře, vzdá se funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí příslušný orgán družstva zvolit do tří měsíců nového člena, pokud členská schůze nezvolila náhradníka..
4. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán oprávněný k tomu podle stanov. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do jednoho měsíce. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
5. Odstoupí-li nebo zemře-li člen představenstva, nastupuje na jeho místo dnem účinnosti odstoupení náhradník, zvolený pro tento případ členskou schůzí. Ustanovení bodu 4. výše se uplatní obdobně. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena až do zvolení nového člena orgánu.
6. Pokud zákon nebo stanovy neurčí jinak, je pro platnost přijetí usnesení orgánu nezbytné řádné svolání jednání orgánu, přítomnosti alespoň nadpoloviční většiny členů orgánu a souhlas alespoň nadpoloviční většiny hlasů přítomných.
7. Členy orgánů družstva nemohou být souběžně osoby blízké.

Čl. 34

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů korporace zejména §51-53 ZOK.

Čl. 35

1. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
2. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

Čl. 36

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které jsou na programu jednání orgánu v pořadí, jak byly uvedeny na schváleném pořadí jednání.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou přizvat další osoby k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 37

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,

d) námitky členů.

2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

3. V zápisě jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

5. Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Členská schůze

Čl. 38

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva

2. Do působnosti členské schůze náleží:

a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,

b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,

c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy

a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,

d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,

e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,

f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce, schvalovat poskytnutí finanční asistence,

g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,

h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

i) rozhodovat o zisku nebo úhradě ztráty,

j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,

k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,

l) rozhodovat o vydání dluhopisů,

m) rozhodovat o přeměně družstva,

n) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu nebo zrušení,

o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,

p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,

q) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,

r) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,

s) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení

nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a pro tvorbu

a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva podle těchto

stanov, rozhodovat o pravidlech pro obsah jednotlivých dalších vnitrodružstevních

předpisů, popř. pověřit jejich vydáním představenstvo,

t) rozhodovat o významných majetkových dispozicích a o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostí, ve které jsou byty nebo s družstevními byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu s ověřeným podpisem všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti nebo družstevním bytu, kterých se rozhodování týká a všech členů družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu – to neplatí, jestliže družstvu vzniká povinnost převést byt nebo nebytových prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem

u) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,

v) schvalovat statuty fondů,

w) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva

x) rozhodovat o nájmu bytů a nebytových prostor

3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

4. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na témže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.

5. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, pokud jej o to písemně požádá kontrolní komise nebo 10% (slovy deset procent) členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva nebo likvidátor družstva.

6. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů, je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni ji svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání

členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi osobami, kteří o svolání členské schůze požádali.

7. Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů, usnášení schopné, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu hlasů, vzalo zpět svoji žádost o svolání členské schůze.

8. Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

9. Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem členům družstva na adresu bydliště člena družstva uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu či e-mailovou adresu oznámenou členem nebo osobním předáním, a to nejpozději 14 dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce a internetových stránkách družstva.

10. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se členské schůze zúčastnit,
- c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze,
- d) program.

K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí pozvánka obsahovat v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

11. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

12. Na žádost jedné čtvrtiny členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům měnit.

Čl. 39

1. Členská schůze je schopná se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů, nevyžaduje-li obecně závazný právní předpis vyšší počet potřebných hlasů.

2. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolána. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději bez zbytečného odkladu ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 7 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nejméně třetina všech členů družstva..

3. Při hlasování má každý člen jeden hlas, společní členové mají také jeden hlas. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Plná moc musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastupování na jedné nebo na více členských schůzích.

4. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyšší počet potřebných hlasů.

V případě rozhodování členské schůze o změně stanov je potřeba souhlasu 3/5 (třipětinové) většiny hlasů všech členů družstva.

V případě rozhodování členské schůze o námitkách proti vyloučení člena je potřeba souhlasu 2/3 (dvoutřetinové) většiny hlasů přítomných členů družstva.

5. V případě rozhodování členské schůze o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň 2/3 (slovy dvě třetiny) členů, a usnesení musí být schváleno 2/3 (slovy dvěma třetinami) přítomných členů..

6. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.

7. Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.

8. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o

- a) změnu stanov,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměnu družstva,

9. Pokud má členská schůze rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů. Pokud tento člen požádá před hlasováním o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

10. Člen družstva se může domáhat, aby soud vyslovil neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy, stanovami družstva nebo dobrými mravy, a to podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku.

Rozhodování per rollam

Čl. 40

1. Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam, vyjma rozhodnutí o změně stanov a o zrušení družstva.....
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 (patnáct) dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) představenstvu družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem 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.
6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů.

Představenstvo

Čl. 41

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, zajišťuje zejména řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, plní úkoly uložené mu usnesením členské schůze, řídí provoz domu a vede nezbytnou administrativu, seznam členů, předkládá členské schůzi zprávu o své činnosti, včetně výhledového plánu hospodaření, svolává a organizačně zabezpečuje svolávání členské schůze.
3. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech, a to každý člen samostatně.
4. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, je nutný podpis dvou členů představenstva.
5. Přesahuje-li hodnota předmětu právního úkonu, který za družstvo představenstvo činí částku 100.000,-Kč, je nutný předchozí souhlas členské schůze, to neplatí v případě havárie.

Čl. 42

1. Představenstvo má 3 členy a 3 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
2. Představenstvo volí ze svých členů předsedu.
3. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
4. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
5. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
6. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva, pokud není zvolen náhradník.
7. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

Čl. 43

1. Schůzi představenstva svolává předseda popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
2. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
3. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Kontrolní komise

Čl. 44

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 45

1. Kontrolní komise má 3 členy a 3 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
2. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
3. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
4. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
6. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
7. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 46

1. Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořadí jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Část VI. Hospodaření družstva

Čl. 47

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

Čl. 48

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu fondy, jejichž tvorba a použití se řídí obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými shromážděním delegátů.
2. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních vkladů.
3. Družstvo vytváří fondy:
 - a) nedělitelný fond
 - b) fond dlouhodobých záloh na opravy a investice
4. Družstvo může zřídit další fondy na základě usnesení členské schůze.
5. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond, nejméně ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.
6. Fond dlouhodobé zálohy se tvoří pravidelnými a mimořádnými – jednorázovými příspěvky z nájemného. Dlouhodobá záloha se používá na financování oprav, údržby a dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.

ZISK

Čl. 49

Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a dalšímu rozvoji bytového hospodářství.

Vedení účetnictví

Čl. 50

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva.
2. Družstvo vede v souladu s příslušnými právními předpisy podvojně účetnictví.
3. Družstvo je povinno sestavit za každé účetní období řádnou účetní závěrku.
4. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
5. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
6. Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího účetního období.

Část VII. Zrušení družstva, likvidace

Čl.51

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.
6. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, zejména pokud:
 - a) není schopno po dobu delší než 1 (jeden) rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - b) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy.
7. V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.
8. Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
9. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona.
10. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
11. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
12. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
13. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy dle poměru jejich splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu.

Závěrečná ustanovení

Čl.52

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o obchodních korporacích, příp. občanským zákoníkem.
2. Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku.
3. Tyto stanovy nabývají své účinnosti dnem jejich schválení členskou schůzí.