

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA PIONÝRSKÁ

Část I. Základní ustanovení

Článek 1

1. Firma: Bytové družstvo Pionýrská
2. Sídlo: Bruntál, Pionýrská 1462/1, PSČ 792 01
3. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, pod spisovou značkou Dr 297, a má přiděleno identifikační číslo 476 76 337. Právní poměry družstva se řídí zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „zákon“), a těmito stanovami.
4. Webová adresa: <http://bd-pionyrska.wz.cz>

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 jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, (dále jen “zákon”) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Členové družstva neručí za závazky družstva.
3. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
4. Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Článek 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytového domu, bytů a nebytových prostor a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace nebo rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
 - b) poskytování, popřípadě zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva; zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - c) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů (dále jen „družstevní byt“), popřípadě jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - d) spolu s činností podle písmen a) až c) i zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.

Část III. Členství v družstvu

Článek 4 Vznik členství

1. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu za podmínek v těchto stanovách uvedených.

Článek 5

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.

2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 6

1. Členství dle článku 4. odst. 1 písm. b) stanov vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Členství dle článku 4. odst. 1 písm. c) stanov vzniká dnem, kdy nabyvatel podílu prokáže družstvu převod družstevního podílu (= doručením platné a účinné smlouvy o převodu podílu, ledaže smlouva stanoví účinnost převodu k pozdějšímu datu) nebo přechod družstevního podílu (= doručením usnesení soudního komisaře o vypořádání pozůstalosti). K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 500,- Kč a základního členského vkladu ve výši 1.500,- Kč, a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle článku 10, leda by se jednalo o vznik členství převodem nebo přechodem družstevního podílu, kdy se přihláška nevyplňuje, a kdy se hradí pouze zápisné ve výši 500,- Kč.
2. 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.

Článek 7 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
3. Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.
4. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
5. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
6. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle zákona a podle článku 5 těchto stanov. Člen družstva může převést i část svého družstevního podílu za podmínek uvedených v článku 7 odstavec 9. těchto stanov. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhu družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení platné a účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže převodní smlouva určí účinky pozdější. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
7. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Na základě písemné žádosti převodce nebo nabyvatele, podané nejpozději k právním účinkům převodu družstevního podílu, předloží družstvo žadateli písemné potvrzení o druhu a výši dluhů uvedených v článku 7 odstavec 6. těchto stanov, které jsou družstvu známy ze své evidence ke dni vydání potvrzení, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Družstvo do 30 dnů od právních účinků převodu družstevního podílu písemně vyzve nabyvatele ke splnění členské povinnosti člena družstva uhradit všechny dluhy uvedené v článku 7 odstavec 6. těchto stanov, pro niž se stanovuje lhůta plnění do 15 dnů od doručení této výzvy, nebo v téže lhůtě předat družstvu písemné prohlášení anebo uzavřít s družstvem dohodu o uznání těchto dluhů, co do důvodu a výše, a jejich úhradě i formou splátkového kalendáře, se lhůtou splatnosti nejpozději do 6 měsíců od právního účinku převodu družstevního podílu.
8. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl.
9. 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.
10. 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. Účinky rozdělení nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením, pokud tato vkladová povinnost již není součástí

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 toho kterého družstevního bytu.

Článek 8

Společné členství manželů a společný nájem družstevního bytu manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. 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 vše dohodou manželů nebo bývalých manželů, rozhodnutím soudu nebo zánikem manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo nájmu družstevního bytu po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem nájmu družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
8. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.
9. Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Článek 9

Členská práva a povinnosti

1. 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, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov;
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva a za podmínek určených zákonem a stanovami získat výpis o údajích ze seznamu členů družstva, nahlížet do řádné účetní závěrky družstva;
 - e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
 - f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, a to na základě uzavřené smlouvy podle písmene e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami a zákonem;
 - g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
 - i) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;

j) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 10 odstavec 3, popřípadě článku 10 odstavec 4, ve stanovené výši a lhůtě;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, a platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu, včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 21, a úhradu za plnění (služby) spojená s jeho užíváním a/ nebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti, a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
- d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí, a dále hradit poskytnuté služby družstva přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vydáním potvrzení nebo souhlasu apod., a to ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí;
- e) chránit družstevní majetek před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou a udržovat družstevní byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat vlastním nákladem a v souladu se stanovami družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, a řádně požívat plnění spojená s užíváním družstevního bytu;
- f) převzít družstevní byt na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu; v nájemní smlouvě lze sjednat předání družstevního bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy;
- g) při vzniku nájmu oznámit a prokázat, a dále po celou dobu trvání členství v družstvu oznamovat a prokazatelně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů, a stejně tak písemně oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena (společného členství manželů) a příslušníků jeho domácnosti a jejich počtu žijících v bytě, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění (služby) spojená s užíváním bytů a doručováním písemností; změny těchto údajů, uzavření manželství, rozvod, nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala; nesplní-li člen družstva některou z výše uvedených povinností ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost;
- h) jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti, včetně osob s ním bydlících, spojené se složitou dosažitelností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel a technických zařízení a další práce nutné k řádnému užívání družstevního bytu, popřípadě domu jako celku, a upravuje-li člen družstva se souhlasem družstva družstevní byt stavebně, umožnit osobám pověřeným družstvem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, pokud byl k tomu předem vyzván odpovědnou osobou družstva;
- j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo 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;
- k) hradit veškeré opravy v družstevním bytě podle článku 20 odstavec 2;
- l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva, účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce jednání členské schůze samosprávy a akcí schválených příslušným orgánem družstva;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, a umožnit přístup do družstevního bytu a společné části, které slouží výlučně k jeho užívání, pokud k tomu byl předem vyzván odpovědnou osobou družstva, a jsou-li prováděny uvnitř, stejně tak pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;
- n) uhradit všechny dluhy vůči družstvu ve lhůtě podle těchto stanov, které na člena přešly převodem družstevního podílu a souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o jejich nájmu.

Článek 10

Členský vklad, pořizovací další členský vklad, dodatečný další členský vklad

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odstavce 2, dalším členským vkladem podle odstavce 3 a dalším členským vkladem podle odstavce 4.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.500,- Kč. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a/nebo pozemku příslušejícího k domu formou koupě nebo družstevní bytové výstavby nebo na financování technického zhodnocení domu (dále jen „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku. O výši pořizovacího dalšího členského vkladu rozhoduje představenstvo, které také uzavírá s členem družstva smlouvu o převzetí pořizovacího dalšího členského vkladu.
4. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle odstavce 3.
5. Další členský vklad podle odstavců 3 a 4 může mít formu nepeněžitěho vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze a nelze ho započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
6. Při úplatném převodu družstevního bytu a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
7. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský podíl.
8. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
9. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitěho vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitěho vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitěho vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.
10. V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému družstevnímu bytu včetně příslušejícího pozemku se vztahuje.

Článek 11

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové – manželé – se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno, příjmení a bydliště, případně také jiná (i elektronická), členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou (i elektronickou) doručovací adresu. Oznámí-li člen družstva družstvu elektronickou adresu pro doručování písemností (např. emailová adresa, datová schránka apod.), budou mu písemnosti odesílány pouze na jím sdělenou elektronickou adresu pro doručování, nestanoví-li zákon nebo stanovy něco jiného.

3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Představenstvo družstva je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Článek 12 **Zánik členství a obnova**

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl (který slouží jako jeho obydlí) insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o zamítnutí nebo odmítnutí tohoto návrhu;
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.
3. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Článek 13 **Dohoda**

1. Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

2. Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.

Článek 14 Vystoupení

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.
3. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
4. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy shromáždění delegátů o změně stanov rozhodlo, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno

Článek 15 Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, jestliže:
 - a) hrubě nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo z nájmu družstevního bytu;
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;
 - d) zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámým nebo zneužil seznam členů;
 - e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho členovi nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá družstevní byt, anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
2. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti písemnému doručení představenstvu družstva o vyloučení nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
3. 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. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušením členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytuje přiměřená lhůta, nejméně však 30 kalendářních dnů.
4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a doručí se vylučovanému členovi doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu uvedenou v seznamu členů. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; nejsou-li námitky podány v této lhůtě, právo na jejich podání zaniká.
5. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6. Proti rozhodnutí členské schůze o a) zamítnutí námitek, b) o vyloučení člena, pokud o vyloučení rozhodovala podle stanov členská schůze, může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto jeho právo zaniká. 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. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 16

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů;
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Článek 17

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví se rovná:
 - ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu;
 - bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto družstevního bytu, a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad;
 - bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku;
 - bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku;
 - be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku.

Článek 18

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Část III Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Článek 19

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu;
 - b) převodem družstevního podílu podle článku 7;
 - c) přechodem družstevního podílu podle článku 7.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
4. Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem družstva na dobu 1 roku s možností dalšího prodloužení s novým předchozím písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle článku 15. Družstvo je oprávněno neudělit souhlas s podnájemem družstevního bytu, a to zejména tehdy, pokud (i) by na základě podnájemní smlouvy žil v bytě takový počet osob, který by byl nepřiměřený velikosti bytu a bránil by tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, (ii) by proti podnájemci nebo členu jeho domácnosti bylo vedeno exekuční řízení nebo trestní řízení, (iii) by hrozilo, že podnájemce bude porušovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů včetně udržování pořádku. Člen družstva je povinen podnájemce v podnájemní smlouvě zavázat k plnění stejných povinností při užívání družstevního bytu, jako je podnájemce zavázaný zejména stanovami vůči družstvu. Družstvo si vyhrazuje právo vzít zpět souhlas s podnájemem, ovšem pouze tehdy, pokud (i) by po udělení souhlasu s podnájemem nastala některá ze skutečností popsaných výše, která by byla důvodem pro jeho neudělení ze strany družstva, nebo pokud (ii) podnájemce porušuje povinnosti vyplývající z podnájemní smlouvy tak, že by byl dán jinak důvod pro vypovězení nájmu podle občanského zákoníku, a současně tímto porušováním dochází k zásahu do práv a povinností ostatních členů družstva.
5. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu a je povinen byt vyklidit.
6. Vnikne-li členovi družstva potřeba družstevní byt nebo jeho část dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení, lze takto družstevní byt využívat jen s předchozím písemným souhlasem družstva.
7. Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor fyzické popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat družstevní byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se určí ve smlouvě.
8. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zvláštních zákonů) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce člena družstva se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci, pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
9. S členem družstva jako nájemcem družstevního bytu, resp. manželi jako společnými nájemci, mohou na základě jejich užívacího práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost ani na písemnou výzvu družstva, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Kromě práva užívat byt má člen (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.
10. Člen družstva a osoby s ním žijící v bytě jsou povinny při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
11. Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti člena družstva žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

12. Člen družstva se zavazuje dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů včetně udržování pořádku.

Článek 20

1. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Není-li dále ve stanovách uvedeno jinak, veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu hradí nájemce (společní nájemci), přičemž na jejich vymezení se neuplatní úprava pojmů stanovená zvláštním právním předpisem vydaným podle občanského zákoníku, a jejich výše není nijak finančně limitována. Nájemce nehradí opravy a výměny společných elektrických rozvodů (=elektrických rozvodů po bytový rozvaděč, včetně jejich revizí a kontrol), společných vodoinstalačních rozvodů (=vodoinstalačních rozvodů po hlavní bytový uzávěr), společných kanalizačních rozvodů (=kanalizačních rozvodů po odbočku kanalizační stoupačky v bytě), společných plynových rozvodů (=plynových rozvodů po hlavní bytový uzávěr, včetně jejich revizí a kontrol), a společných topných rozvodů (=topných rozvodů po ventil nebo kohout topných těles), dále rozvodů společné televizní antény (=rozvody společné televizní antény po bytovou zásuvku, včetně jejich revizí a kontrol), opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim po domácí bytový telefon, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken v družstevním bytě nebo jejich částí, to vše, pokud se s družstvem nedohodne jinak. To neplatí v případě, že oprava či výměna byla vyvolána zaviněným jednáním nájemce nebo osoby, jíž umožnil do družstevního bytu přístup.
3. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.
4. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů.
5. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního 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 družstevního bytu a patří družstvu.
6. Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo které způsobili v domě ti, kteří s ním bydlí v družstevním bytě, nebo ti, kterým umožnil do družstevního bytu a/nebo domu přístup. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů.
8. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě (dále společně také jako „stavební úpravy“) jinak, než bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Pokud má nájemce v úmyslu provádět stavební úpravy bytu, nebo dokonce úpravy, kterými by zasáhl do společných částí domu, musí o svém záměru předem písemně informovat představenstvo družstva a požádat jej o udělení předchozího písemného souhlasu s takovými úpravami. Představenstvo může předložit záměr nájemce členské schůzi, aby zvážilo, zda si nevyhradí právo o tomto záměru rozhodnout namísto představenstva. Má-li dojít k zásahu do společných částí domu, je nájemce povinen opatřit si statický či jiný posudek odůvodňující přípustnost takového zásahu, a vyžaduje-li to platná právní úprava, také stavební povolení či ohlášení stavby. Nájemce je povinen společně s dokumenty výše uvedenými předložit příslušnému orgánu družstva odůvodnění svého záměru, rozsah očekávaných prací a jejich časovou náročnost (včetně předpokládaného termínu zahájení a dokončení prací), stejně jako předpokládaná omezení pro ostatní nájemce v domě. Udělí-li orgán družstva nájemci souhlas s provedením stavebních úprav, současně vymezí podmínky provádění stavebních úprav (a to i nad rámec podmínek stanovených posudky zajištěnými nájemcem a veřejnoprávními stavebně povoloovacími akty), přičemž tyto podmínky jsou pro nájemce závazné. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad průběžný úklid společných částí domu, které jsou jeho stavební činností dotčeny, a dojde-li v důsledku provádění stavebních prací k poškození domu a/nebo družstevního bytu jiných členů, je nájemce povinen veškeré vzniklé škody na svůj náklad bezodkladně odstranit. Porušení jakékoliv z výše uvedených povinností nájemce bude vždy považováno za hrubé porušení členských povinností odůvodňujících vyloučení nájemce jako člena z družstva dle článku 15. V případě porušení těchto povinností je družstvo oprávněno rovněž požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, a to na své

náklady, a neučiní-li tak v přiměřené lhůtě nájemce sám, družstvo zajistí odstranění změn a úprav specializovanou firmou na náklady nájemce.

9. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy družstevního bytu jen na základě dohody se členem družstva - nájemcem družstevního bytu; tím ovšem není dotčeno právo družstva provádět v družstevním bytě opravy, výměny a stavební úpravy společných částí bytového domu, zejména opravy a výměny společných rozvodů a instalací popsaných v článku 20 odst. 2. a odst. 5., jejichž provedení je člen družstva povinen umožnit. Provádí-li však družstvo takové stavební úpravy na příkaz příslušného orgánu veřejné správy, je člen družstva povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. V případě skončení nájmu nájemce odevzdá družstevní 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 družstevní byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v družstevním bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní 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.
11. Nájemce má právo chovat v družstevním 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, je člen družstva povinen zajistit na svůj náklad mimořádnou údržbu společných částí domu, a pokud tak neučiní, zajistí mimořádnou údržbu společných částí domu družstvo na náklady člena družstva, který je povinen tyto náklady družstvu uhradit. Výslovně se zakazuje venčení zvířat ve společných částech domu.
12. O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 21

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

1. Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu, provoz a technické zhodnocení družstevního bytu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3 v souladu s § 744 ZOK a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo družstva podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4. Pravidelná záloha na nájemné spolu s úhradou záloh za poskytovaná plnění, spojená s užíváním družstevního bytu, se platí měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce, za který se záloha na nájemné a zálohy za poskytnutá plnění spojená s užíváním družstevního bytu platí.
5. Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady a výdaji vynaloženými družstvem na provoz a správu družstevního bytu za stanovené období, vyúčtuje družstvo nejpozději do konce čtvrtého měsíce po uplynutí stanoveného období. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Dlouhodobá záloha tvořená podle odstavce 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odstavce 5 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak, a družstvo se zavazuje v této lhůtě přeplatek vrátit nájemci, a nájemce se zavazuje v této lhůtě nedoplatek zaplatit družstvu. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
7. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
8. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu.

9. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Část IV Orgány družstva

Článek 22

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

Členská schůze

Článek 23

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti družstva a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy družstva jsou všichni členové – nájemníci, nebydlící či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:
- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva družstva a kontrolní komise a určovat jejich odměnu;
 - c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva a kontrolní komise o provedených kontrolách;
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 10 odstavce 3 a 4, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné;
 - f) schvalovat statuty fondů, pokud rozhodne o jejich založení, rozhodovat o založení a o použití nedělitelného fondu;
 - g) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
 - h) rozhodovat o přeměně družstva;
 - i) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva družstva;
 - j) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 41;
 - k) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - l) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček nebo úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
 - m) stanovovat výši uhrazovacích povinností v případě ztráty družstva;
 - n) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - p) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva družstva.

Článek 24

1. Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Představenstvo musí svolat členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat;
- b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

2. Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva.
3. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle předchozího odstavce nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže mělo členskou schůzi svolat představenstvo podle zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. Nebude-li se členská schůze konat do 30 dnů od doručení žádosti výše uvedených osob, musí členskou schůzi svolat uvedené osoby v tomto odstavci. Jestliže tak tyto osoby neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
4. Členskou schůzi družstva řídí předseda představenstva nebo pověřený člen představenstva, v případě, že členskou schůzi svolali členové družstva, řídí ji pověřený člen družstva.
5. Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva, která je umístěna v přízemí bytového domu, současně ji uveřejní na internetových stránkách družstva, a současně ji zašle členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů nebo ji členům družstva doručí osobně oproti podpisu o předání; uvedl-li člen elektronickou adresu pro doručování v seznamu členů a souhlasil-li s doručováním korespondence na elektronickou adresu, bude mu pozvánka zaslána pouze na elektronickou adresu, a odesláním pozvánky na elektronickou adresu člena bude pozvánka považována za doručenu. Pozvánka musí být na informační desce družstva uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka musí obsahovat (i) firmu a sídlo družstva, (ii) datum, hodinu a místo zahájení členské schůze, (iii) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, včetně poučení člena, (iv) pořad jednání členské schůze, a (v) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Členská schůze družstva je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nejméně nadpoloviční většina členů družstva mající nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlas nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle článku 23 odstavce 2 písmena a), g), n). Pokud schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

Článek 25

1. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, a to i v případě, že rozhoduje členská schůze o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence;
 - b) uhrazovací povinnosti;
 - c) zrušení družstva s likvidací;
 - d) přeměně družstva;
 - e) vydání dluhopisů.
2. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Družstvo je oprávněno požadovat, aby podpisy na plné moci byly úředně ověřeny. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
3. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze. Hlasování o stanovách je vždy veřejné

Článek 26

1. Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
2. Nebylo-li právo podle předchozího odstavce uplatněno v zákonné lhůtě případně-li nebylo návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Článek 27

1. O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, zápis o jejím průběhu do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.

Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Zápis musí zejména obsahovat:

- a) datum a místo konání členské schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
 3. Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce a způsobem pro družstvo obvyklým (na internetové adrese <http://bd-pionyrska.wz.cz>) do sedmi dnů ode dne jeho přijetí.

Článek 28 Náhradní členská schůze

1. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze družstva přítomna nadpoloviční většina jejich členů, to znamená, že členská schůze není usnášení schopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem. Náhradní členská schůze se může konat o půl hodiny později za přítomnosti dostavivšího se počtu členů. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Přitom se postupuje stejným způsobem jako při původně svolané členské schůzi. Upozornění na jednání náhradní členské schůze se oznámí členům na pozvánce pro řádnou členskou schůzi s přiloženou samostatnou pozvánkou na náhradní členskou schůzi.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodovat jen tehdy, jsou-li na náhradní schůzi přítomni a projeví s tím souhlas všichni členové družstva.

Článek 29 Rozhodování per rollam

1. Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam (písemným hlasováním na dálku).
2. V případě, rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí, a to na jejich adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů; uvedl-li člen elektronickou adresu pro doručování v seznamu členů, a souhlasil-li s doručováním korespondence na elektronickou adresu, bude mu návrh rozhodnutí zaslán pouze na elektronickou adresu.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí patnáct dnů od doručení návrhu členovi družstva, přitom za doručení se považuje třetí den od odeslání návrhu členovi;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Nedoručí-li člen ve lhůtě stanovené podle odstavce 3 písmeno b) představenstvu družstva (předsedovi) 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.

Článek 30 Představenstvo družstva

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvo zajišťuje obchodní vedení družstva, zajišťuje také řádné vedení účetnictví a předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty. Představenstvo rozhoduje o bytových otázkách (není-li stanovami svěřena rozhodovací pravomoc předsedovi družstva), a rozhoduje ve věcech oprav prováděných v rámci běžného rozsahu. Opravou prováděnou v rámci běžného rozsahu je každá jednotlivá oprava, výměna, údržba nebo obdobná péče o majetek družstva, jejíž celková nabídková cena činí maximálně částku do výše 100.000,- Kč, včetně DPH. Představenstvo je oprávněno rozhodovat rovněž o každé jednotlivé opravě, výměně, údržbě nebo obdobné péči o majetek družstva, přesahující částku 100.000,- Kč, včetně DPH, ale pouze tehdy, jedná-li se o opravu, výměnu, údržbu

nebo jinou obdobnou péčí o majetek družstva při řešení havárie nebo opravy, která nesnese odkladu do příští členské schůze; pro tento případ představenstvo seznámí příští členskou schůzi s přijatými opatřeními v rámci řešení havárie či opravy, která nesnesla odkladu do příští členské schůze, a předloží vyúčtování.

2. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Článek 31

1. Představenstvo má nejméně tři členy. O počtu členů představenstva pro volební období rozhoduje členská schůze usnesením.
2. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
3. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
4. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Výkonu funkce člena představenstva skončí dnem, ve kterém odstoupení projednalo nebo mělo projednat představenstvo, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání představenstva po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však skončí nejpozději ve lhůtě 3 měsíců od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání představenstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
6. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
7. Členové představenstva se volí z členů družstva starších osmnácti let, kteří splňují podmínky pro výkon funkce členů představenstva podle jiných právních předpisů. Volba probíhá tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci. Funkční období členů představenstva činí pět (5) let. Do funkce mohou být voleni opětovně na další funkční období. Výkon funkce člena představenstva je neslučitelný se současným výkonem funkce člena kontrolní komise, a naopak.
8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva (dále jen „předseda“, „místopředseda“).
9. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou činnost a působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
10. Členové představenstva nesmějí být podnikateli, ani členy statutárních nebo dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti, nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. V případě, že dojde k porušení zákazu konkurence, zejména u předsedy nebo místopředsedy představenstva družstva, jsou členové představenstva povinni předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení členů představenstva, zejména předsedy a místopředsedy, na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že člen představenstva družstvu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění, jak je uvedeno výše.
11. Představenstvo je způsobilé se usnášet jen tehdy, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných členů představenstva. To platí, pokud zákon a/nebo stanovy neurčují jinak.
12. Výkon funkce člena představenstva je funkcí vykonávanou za odměnu a podle smlouvy o výkonu funkce. Smlouva o výkonu funkce mezi družstvem a členem představenstva se uzavírá písemně a schvaluje ji členská schůze.

Článek 32

1. Schůzi představenstva svolává předseda, popřípadě pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popřípadě elektronickou poštou na elektronickou adresu, kterou sdělí nebo jinými prostředky komunikace na dálku, 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, nejméně však dvakrát do roka. 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.
4. O průběhu jednání představenstva a jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedou představenstva (v jeho nepřítomnosti řídícím schůze představenstva) a zapisovatelem, který musí obsahovat (i) datum a místo konání schůze, (ii) přijatá usnesení, (iii) výsledky hlasování, (iv) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
5. Každý člen představenstva má nárok na vydání kopie zápisu, kterou mu lze s jeho souhlasem zaslat na elektronickou adresu, kterou sdělí, nebo jiným prostředkem komunikace na dálku.

Článek 33 Předseda představenstva

1. Předsedovi představenstva přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
 - b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
 - c) řídit běžnou činnost družstva.

Článek 34 Organizování práce představenstva

1. V rámci této činnosti předseda představenstva:
 - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
 - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
 - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
 - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Článek 35 Rozhodování o bytových otázkách

1. V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle článku 9 odstavce 1 písmeno e);
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu podle článku 9 odstavce 1 písmeno f), popřípadě k bytové náhradě;
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle článku 13;
 - d) smlouvu o přenechání družstevního bytu do nájmu na určitou dobu podle článku 19 odstavce 7.
2. Představenstvo:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (části družstevního bytu);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu družstevního bytu (části družstevního bytu) podle ustanovení článku 19 odstavce 4;
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití družstevního bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle článku 19 odstavce 6.
3. O žádosti členů podle odstavce 2 rozhoduje představenstvo nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
4. O činnosti podle odstavce 1 informuje předseda představenstvo.

Článek 36 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává mu 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. Právo zúčastnit se jednání představenstva má předseda kontrolní komise, případně pověřený člen kontrolní komise.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.
6. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
7. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členskou schůzi.

Článek 37

1. Kontrolní komise má tři (3) členy.
2. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období, 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. Výkonu funkce člena kontrolní komise skončí dnem, ve kterém odstoupení projednala nebo měla projednat kontrolní komise, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání kontrolní komise po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však skončí nejpozději ve lhůtě 3 měsíců od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení na zasedání kontrolní komise, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. Členové kontrolní komise se volí z členů družstva starších osmnácti let, kteří splňují podmínky pro výkon funkce členů kontrolní komise podle jiných právních předpisů. Funkční období členů kontrolní komise je pět (5) let. Do funkce mohou být voleni opětovně na další funkční období.
6. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
7. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
8. Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
9. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
10. Členové kontrolní komise jsou povinni vykonávat svou činnost a působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
11. Členové kontrolní komise nesmějí být podnikateli, ani členy statutárních nebo dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti, nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. V případě, že dojde k porušení zákazu konkurence, zejména u předsedy kontrolní komise, jsou členové kontrolní komise povinni předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení členů kontrolní komise, zejména jejího předsedy, na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se za to, že člen kontrolní komise družstvu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění, jak je uvedeno výše.
12. Kontrolní komise je způsobilá se usnášet jen tehdy, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných členů kontrolní komise. To platí, pokud zákon a/nebo stanovy neurčují jinak.

13. Výkon funkce člena kontrolní komise je funkcí vykonávanou za odměnu a podle smlouvy o výkonu funkce. Smlouva o výkonu funkce mezi družstvem a členem kontrolní komise se uzavírá písemně a schvaluje ji členská schůze.

Článek 38

1. Schůzi kontrolní komise svolává předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze osobně, poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad 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 však jedenkrát do roka.
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.
4. O průběhu jednání kontrolní komise a jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedou (v jeho nepřítomnosti řídícím schůze kontrolní komise) a zapisovatelem, který musí obsahovat (i) datum a místo konání schůze, (ii) přijatá usnesení, (iii) výsledky hlasování, (iv) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
5. Každý člen kontrolní komise má nárok na vydání kopie zápisu.

Část V

Hospodaření družstva

Článek 39

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 40

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příspěvků členů na správu domu, z tržeb pocházejících z realizace jeho výkonů, ze zápisného, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, z nájemného získaného postupem dle článku 19. odst. 7 stanov, případně z jiných zdrojů.
2. Rozhodne-li o tom členská schůze, zřídí družstvo nedělitelný fond, který se tvoří ze zisku. Členská schůze může rozhodnout o založení a o statutu dalších fondů (např. fond pořizovacích dalších členských vkladů).
3. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do fondu určeného k financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
4. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 41

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle článku 42 odstavec 1.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace bytového domu, případně dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, byli-li takové fondy zřízeny, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.
3. O způsobu tvorby a použití zálohy rozhoduje členská schůze.

Článek 42

Vypořádání výsledku hospodaření

1. Zisk se převede do nerozděleného zisku z let minulých, event. do nedělitelného fondu či jiného fondu, rozhodne-li členská schůze o jejich zřízení. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
2. Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let, a není-li to možné, z nedělitelného fondu či jiného fondu, rozhodla-li členská schůze o jeho zřízení.
3. Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnost podle článku 9 odstavec 2 písmeno j) lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v odstavci 2.

Článek 43

Správa družstva

1. Správu bytového domu a správu družstva zajišťuje družstvo.
2. Družstvo může pověřit k výkonu některých správních činností třetí osobu. Družstvo může pověřit třetí osobu i k výkonu správy bytového domu, to však pouze na základě smlouvy o správě bytového domu, kterou musí schválit členská schůze.

Část VI

Zrušení a likvidace

Článek 44

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Článek 45

1. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho 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 upravují jiné právní předpisy.

Článek 46

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu, zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Článek 47

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
3. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
4. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
5. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
6. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII

Společná ustanovení

Článek 48

1. Rozhodnutí orgánů družstva týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno.
2. Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
3. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, na elektronickou adresu (např. na emailovou adresu nebo prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky), a to na adresu, kterou družstvu oznámili a která je jako adresa pro doručování uvedena v seznamu členů. V rámci zásady hospodárnosti preferuje družstvo doručování písemností na elektronickou adresu. .
4. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
5. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou je splněna (i) dnem, ve kterém pošta písemnost doručí členovi, nebo (ii) dnem následujícím uplynutí lhůty deseti (10) dní od uložení poštovní zásilky členovi jako adresátovi zásilky na poště, nebo (iii) dnem následujícím po dni vrácení poštovní zásilky družstvu jako zásilky nedoručitelné, a to vše podle toho, která skutečnost nastane dříve; uplynutím uvedených lhůt se považuje zásilka za doručenu bez ohledu na to, zda se člen družstva jako její adresát s obsahem zásilky seznámil. Povinnost družstva doručit písemnost osobně je splněna, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo její převzetí odmítne. Povinnost družstva doručit písemnost na emailovou adresu člena je splněna dnem, ve kterém byla elektronická zásilka odeslána. Povinnost družstva doručit písemnost prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky je splněna dnem, ve kterém se člen do datové schránky přihlásil, nebo dnem následujícím po uplynutí lhůty deseti (10) dní po odeslání datové zprávy, a to podle toho, která skutečnost nastane dříve; uplynutí uvedené lhůty se považuje datová zpráva za doručenu bez ohledu na to, zda se člen družstva jako její adresát s obsahem datové zprávy seznámil.


Závěrečná a přechodná ustanovení

Článek 49

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Článek 50

1. Stávající stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí družstva dne 23. 6. 2024.
2. Změna stanov nabývá činnosti dnem jejich schválení.



.....
Ing. Lucie Procházková
předseda představenstva



.....
Ing. Silvie Krahulová
místopředseda představenstva