

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo V Lázních

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Základní ustanovení

1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“ nebo „zákon o obchodních korporacích“) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem
3. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

Článek 2

Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma družstva je **Bytové družstvo V Lázních**
2. Sídlem družstva je **252 42 Jesenice, V Lázních 687**

Článek 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování provozu a správy bytového fondu, popř. nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva:
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v
 - přidělování družstevních bytů, popř. nebytových prostor a uzavírání příslušných nájmních smluv,
 - poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s bydlením,
 - provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizace bytových objektů, popř. nebytových prostor, především pro své členy,
 - výkon jiných činností schválených členskou schůzí.
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva
3. Družstvo bude vycházet z programu podpory výstavby nájmních bytů a technické infrastruktury, vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj.

ČÁST II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4

Členství v družstvu

Členem družstva může být fyzická i právnická osoba.

Článek 5

Vznik členství

1. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky pro vznik členství.;
 - b) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona o obchodních korporacích a těchto

stanov.

- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu.

2. Usnesením členské schůze členství vzniká dnem, kdy rozhodla o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 15 000,- Kč (patnáct tisíc korun českých) a zápisného ve výši stanovené usnesením členské schůze. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat:

- d) označení, že jde o přihlášku do družstva.
- e) jméno, příjmení a bydliště uchazeče o členství, sídlo a název v případě právnické osoby.
- f) datum sepsání přihlášky a podpis přihlašované osoby.
- g) vymezení družstevního podílu

3. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena do 30 dnů od rozhodnutí o zamítnutí členství.

4. Přistupující člen uhradí základní členský vklad při podání přihlášky do družstva, jinak členství nevznikne.

Článek 6

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas, přičemž družstvo nezkoumá platnost takového vyjádření z hlediska občanskoprávní úpravy společného jmění manželů.

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.

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.

2. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společně.

Článek 7

Přechod členství

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Článek 8

Převod členství

1. Člen může převést družstevní podíl na fyzickou osobu i právnickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství a to způsobem určeným zákonem a těmito stanovami.

2. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

4. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Článek 9

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- c) vystoupením člena;
- d) vyloučením člena;
- e) převodem družstevního podílu;
- f) přechodem družstevního podílu;
- g) smrtí člena družstva;
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- j) doručením vyznění 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 jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní mocí rozhodnutí o tomto návrhu;
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

Článek 10

Dohoda

Dohodu o ukončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí dnem sjednaným v dohodě. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Článek 11

Vystoupení

Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců. Tato doba začíná první den kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 12

Vyloučení

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena – nájemce družstevního bytu jestliže:
 - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména:
 - nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují dobré mravy v domě,
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda,
 - dojde k porušení jiných povinností stanovených domovním řádem.
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
2. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti nebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo členu družstva.
3. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
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 o vyloučení může člen podat odůvodněné námítky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. O námítkách rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou všech 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 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 orgán družstva, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena. 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 13

Úmrtí člena

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. S přechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, popř. právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
2. Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkurzu, popřípadě jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, přechází družstevní podíl na něj.

Článek 14

Zánik družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu z obchodního rejstříku.

Článek 15

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) úmrtím jednoho z manželů,
 - b) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
2. Společné členství manželů zaniká i převodem družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením z družstva a zánikem družstva po ukončení likvidace.
3. Jestliže společné členství skončilo z důvodu uvedeného v odst. 1 písm. a), zůstává druhému manželovi jeho členství zachováno.

Článek 16

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má zejména právo:
 - účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
 - volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný,
 - účastnit se veškeré činnosti družstva a požívat výhod, které členům družstvo poskytuje,
 - na přidělení konkrétně představenstvem určeného bytu, popř. nebytového prostoru, splatí-li na výzvu představenstva další členský vklad ve lhůtě určené představenstvem,
 - nahlížet do seznamu členů družstva,
 - být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení;
 - na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, popř. nebytového prostoru, na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného představenstvem,
 - na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
2. Člen družstva je povinen zejména:
 - dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva, užívat byt k bytovým účelům,
 - řádně a včas platit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně,
 - hradit příspěvky na činnost družstva ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí,
 - uhradit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě,
 - chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, popř. nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru,
 - umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjistit technický stav bytu, popř. nebyt. prostoru,

- přispívat na úhrady ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze,
- upozorňovat orgány družstva na závady vzniklé na majetku družstva, jakož i chování poškozující družstevní majetek a podle svých možností a schopností působit proti nim,
- přispívat podle svých schopností a možností k plnění úkolů družstva.

Článek 17

Majetková účast člena v družstvu

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, nebo více dalšími členskými vklady.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 15 000,-Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu a družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), případně rozšíření družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Člen se může dalším členským vkladem dále podílet na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě nebo, nebo na přidělení uvolněného družstevního bytu.
4. Člen družstva se může podílet na financování činnosti družstva dalším členským vkladem. Výši, druh, způsob a lhůty pro další členský vklad sjedná představenstvo se členem písemnou smlouvou. Smlouva musí kromě podmínek účasti obsahovat ustanovení o výši peněžitého vkladu, nebo údaj o tom, jaká věc tvoří nepeněžitý vklad a její ocenění, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.
5. Členská schůze může rozhodnout o uhrazení povinnosti přesahující základní členský vklad na krytí případné ztráty družstva a určit její výši. Uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Článek 18

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného základního členského vkladu a splněného dalšího členského vkladu, případně dalších členských vkladů ke dni zániku členství.
2. Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splněný další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. To neplatí, pokud se na pořízení družstevního podílu podílel člen družstva i svým základním členským vkladem, kdy se vypořádací podíl rovná nule. Podílel-li se člen družstva na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část dříve.
4. 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.
5. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), 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. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. Výplata vypořádacího podílu u bydlícího člena je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu.
7. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou. Nárok na vypořádací podíl nevzniká při přechodu družstevního podílu na dědice nebo právního nástupce člena družstva.

Článek 19

Členský seznam

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena s uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. 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.
4. 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.
5. Člen pověřený členskou schůzí je povinen 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.
6. 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.

Článek 20

Přidělování bytů

1. Družstevní byty přidělilo představenstvo členům podle jejich pořadí v pořadníku sestaveném v souvislosti s výstavbou bytového domu.
2. O přidělení uvolněného družstevního bytu nebo nově vzniklého družstevního bytu (např. nástavbou, přístavbou, vestavbou apod.) rozhoduje představenstvo.
3. Před přidělením bytu vyzve představenstvo písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu ve výši stanovené členskou schůzí. Lhůtu k zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
4. Představenstvo přidělí členovi byt, jen když bude jeho další členský vklad splacen.

ČÁST III.

USTANOVENÍ O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 21

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechá svému členovi do užívání družstevní byt. Nájemní smlouva musí být písemná a musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství a způsob úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo její výši. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Podílel-li se člen nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem, jde vždy o nájem na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy o užívání jemu přiděleného družstevního bytu, splatil-li další členský vklad připadající na daný byt.

Článek 22

Povinnosti družstva z nájmu družstevního bytu

1. Družstvo je povinno zejména:
 - zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu,
 - hradit a zabezpečovat opravy a údržbu ve společných prostorách domu, které nezabezpečuje na svůj náklad nájemce. Rozsah oprav a údržby, které nese nájemce je upraven v nájemní smlouvě stanoveny. Není-li upraven v nájemní smlouvě dle platného právního předpisu a není-li ho, užije se zrušeného nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se prováděl Občanský zákoník.

Článek 23

Práva a povinnosti nájemce družstevního bytu

1. Kromě práva užívat družstevní byt má nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, zejména právo
 - užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění spojených s nájmem družstevního bytu.
2. Povinnosti nájemce družstevního bytu:
 - oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu oprav souvisejících s celým domem, které má družstvo odstranit a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne (př. stoupačky, obvodový plášť apod.)
 - 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 nájemce závady a poškození odstranit na náklady nájemce,
 - vyžádat si souhlas družstva ke každé stavební úpravě nebo jiné podstatné změně v družstevním bytě, a to i v případě, že ji provádí na vlastní náklady,
 - platit za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši a lhůtách schválených členskou schůzí. Úhrady za bydlení a služby spojené s bydlením stanoví družstvo podle jednotných, členskou schůzí schválených kritérií tak, aby pokryly náklady na údržbu a opravy domu, náklady na pojištění, daň z nemovitosti, náklady spojené se správou a provozem domu apod. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu rezervy na opravy a údržbu bytového fondu. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě.

Článek 24

Podnájem bytu

Člen družstva může byt nebo jeho část dát do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem družstva, a to pouze k bydlení na dobu určitou s tím, že jeho povinností je vždy písemnou formou sdělit představenstvu jména podnájemníků se všemi údaji potřebnými k evidenci. Člen družstva odpovídá za plnění všech svých povinností vůči družstvu.

ČÁST IV.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 25

Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) představenstvo
 - c) kontrolní komise
2. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je pět let. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
3. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
4. Členové představenstva a kontrolní komise mají nárok na odměnu za činnost v družstvu a na úhradu nutných nákladů spojených s výkonem funkce ve výši schválené členskou schůzí.
5. Připouští se rozhodování pomocí technických prostředků při rozhodování volených orgánů družstva. Pravidla pro jednání s pomocí technických prostředků stanoví jednací řád voleného orgánu.
6. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou 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 zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Článek 26

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy volených orgánů družstva
 - c) rozhodovat o určení odměny volených orgánů družstva, případně členů jiných orgánů družstva
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;

- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
- f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení i jinému zrušení družstva;
- h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
- i) schválení zástavního práva k družstevnímu podílu,
- j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- l) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
- m) přijímat domovní řád a další dokumenty;
- n) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- o) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- p) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- q) schvalovat statuty fondů;
- r) rozhodovat o dalších otázkách spojených s členstvím v družstvu, s nájmem bytu
- s) rozhodovat o odvolání proti vyloučení z družstva a proti rozhodnutím představenstva
- t) jmenovat likvidátora, rozhodovat o likvidačním zůstatku
- u) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí nebo které patří do působnosti členské schůze podle zákona

3. Jednání členské schůze svolává předseda nebo pověřený člen představenstva podle potřeby, nejméně jedenkrát ročně.

4. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů a to tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, musí svolat členskou schůzi každý člen představenstva, kontrolní komise nebo likvidátor družstva. 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 členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Pokud není svolaná členská schůze usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové, kteří její svolání navrhli, vzali svou žádost zpět.

5. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku v souladu s § 636 ZOK a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva;
- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se schůze zúčastnit;
- c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
- d) program členské schůze;
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

6. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

7. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.

8. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů. K přijetí rozhodnutí o změně stanov je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

9. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolává předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů od data konání původní schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášeníschopná bez ohledu na ustanovení odst. 7 tohoto článku. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj nadpoloviční většina přítomných členů družstva. Náhradní členskou schůzi lze svolat nejdříve po dvou dnech po svolání termínu členské schůze.

10. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Člen družstva může zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupoval.

11. O způsobu hlasování se rozhodne na členské schůzi. Rozhodování o přijetí a vyloučení člena na členské schůzi se provádí zásadně tajným hlasováním.

12. Pripouští se rozhodování per rollam (hlasování korespondenčně) dle § 652 až § 655 zákona o obchodních korporacích.

13. O každé členské schůzi se pořizuje členský zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání členské schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří prezenční listina účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

Článek 27

Představenstvo družstva

1. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou vyhrazeny zákonem nebo stanovami jinému orgánu.
2. Představenstvo je statutárním orgánem družstva a má tři členy. Zvolí-li členská schůze náhradníky, nastupují náhradníci na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka. Členové představenstva jsou voleni členskou schůzí. Představenstvo volí ze svých členů předsedu.
3. Za družstvo jedná kterýkoli člen představenstva. Právní jednání v písemné formě podepisují za družstvo vždy dva členové představenstva.
4. Představenstvo zejména:
 - a) volí předsedu a určuje pořadí jeho zástupců
 - b) připravuje podklady pro jednání členské schůze
 - c) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - d) odpovídá za sestavení účetní závěrky a předkládá jí členské schůzi ke schválení spolu s návrhem způsobu rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztrát,
 - e) odpovídá za administrativu a vedení členské evidencePředstavenstvo plní další úkoly, které pro něj vyplývají ze zákona, ze stanov nebo z usnesení členské schůze.
5. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
6. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Nevhodnost bude posuzována představenstvem vždy v konkrétním případě. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
7. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu a nemá náhradníky, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.

Článek 28

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise má tři členy, jež jsou voleni členskou schůzí. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
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 příštího zasedání členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.

Článek 29

Pomocné orgány

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
3. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
4. Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

ČÁST V. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 30 Hospodaření

Družstvo hospodaří samostatně a na svůj účet.

Článek 31 Účetní závěrka

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělní a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
3. Zisk bytového družstva lze použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Článek 32 Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 33 Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva, nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
2. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení dodatečných investic, modernizaci či rekonstrukci bytového domu.

Článek 34 Fond dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů je součástí základního kapitálu a je tvořen dalšími členskými vklady.
2. Zdroje fondu se použijí na úhradu nákladů družstevní výstavby.

Článek 35 Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu, případně převodem zdrojů z nedělitelného fondu.
2. Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s výstavbou bytového domu, jeho modernizaci či rekonstrukci.

Článek 36 Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu

1. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu se tvoří z příspěvků nájemců bytu, popř. nebytových prostor, hrazených v rámci nájemného.
2. Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu se používá na financování nákladů na opravy a údržbu příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového fondu.
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

Článek 37
Ostatní fondy

Družstvo může vytvářet i další fondy na základě rozhodnutí členské schůze družstva.

ČAST VI.
ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 38
Zrušení družstva

1. Družstvo zaniká dnem výmazu z Obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) rozhodnutím soudu,
 - c) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

ČAST VII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 39
Podřízení se zákonu o obchodních korporacích

1. Družstvo se podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích jako celku, a to s účinností ode dne zveřejnění zápisu této skutečnosti v obchodním rejstříku.
2. Ostatní záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.