STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA POD SOKOLOVNOU 3
IČ 251 22 355

I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1
Obchodní firma a sídlo Družstva
Předmět Podnikání

1. Obchodní firma: **Bytové družstvo Pod sokolovnou 3**
2. Sídlo: **Praha 4 – Nusle, Pod sokolovnou 705/3**
3. IČ**: 251 22 355**
4. Bytové družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městský soudem v Praze oddíl **Dr.**, **vložka 3198**
5. Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů nebytových prostor pokud vedle pronájmu pronajímatelem nejsou poskytovány i jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů nebytových prostor
6. Bytové družstvo Pod Sokolovnou 3 bylo založeno na ustavující schůzi, konané dne 11. června 1996, po vyčlenění z LBD Praha 4, se sídlem Praha 4 – Nusle, Zdaru č. 3, rozhodnutím kvalifikované většiny nájemců bytů v domě č.p. 705, Pod sokolovnou č. 3, Praha 4.

Čl. 2
Postavení Družstva

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené 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 společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích, dále jen „ZOK"), i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou – obchodní korporací, vystupuje v právních vztazích svým jménem a odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Postavení Družstva a jeho vnitřní právní poměry upravuje zákon a stanovy.
3. Právní poměry bytového družstva se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „OZ") o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito Stanovami.
4. Členové družstva neručí za závazky družstva.
5. Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

Čl. 3
Předmět činnosti Družstva

1. Předmětem činnosti družstva je organizování a zajišťování provozu, údržby a spravování bytového a nebytového fondu ve vlastnictví Družstva a zabezpečování základních služeb souvisejících s užíváním bytů nebytových prostor v souladu se zájmy svých členů.
2. V rámci předmětu činnosti Družstvo:

- zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizaci bytového a nebytového fondu podle možností družstva
- přiděluje družstevní byty, pronajímá byt a nebytové prostory ve vlastnictví družstva
- zabezpečuje další činnosti bezprostředně se týkající předmětu činnosti družstva

Čl. 4
Členské vklady a základní kapitál

1. Výše **základního členského vkladu** je pro všechny stejná a činí **2.800,- Kč**. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v Družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
2. Základní kapitál Družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
3. Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále jen „pořizovací další členský vklad “). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.
4. Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
5. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad.
6. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého 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.
7. V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje.
8. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.
9. Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze.

Čl. 5
Družstevní podíl – obecná ustanovení

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

(2) Družstevní podíl může být i ve společném jmění manželů.

(3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se nevylučuje. V případě spoluvlastnictví družstevního podílu si spoluvlastnici stanoví společného zástupce pro jednání s družstvem, či pro případnou účast a hlasování na členské schůzi

(4) Zastavení družstevního podílu je možné pouze s písemným souhlasem představenstva bytového družstva.

(5) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky Stanov pro přijetí za člena družstva.

(6) Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

(7) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle těchto Stanov. 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. Stejné 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

II.
VZNIK A ZÁNIK ČLENSTVÍ

Čl. 6
Vznik členství

1. Členství v Družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
- **a)** za trvání Družstva na základě písemné členské přihlášky dnem rozhodnutí příslušného orgánu Družstva (členské schůze) o přijetí uchazeče o členství za člena Družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
- **b)** převodem či přechodem družstevního podílu;
- **c)** jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Každý uchazeč (zájemce) o členství je povinen podat písemnou přihlášku do Družstva. Družstvo je povinno rozhodnout o přijetí za člena do šedesáti (60) dnů ode dne doručení přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno do vlastních rukou nebo přijetím proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění. Přijímání nových členů je závislé na možnosti družstva uspokojit jejich bytové potřeby.

Čl. 7
Podmínky členství v Družstvu

1. Členem Družstva může být fyzická osoba, která nabyla zletilosti a která má trvalý pobyt na území České republiky. Členství právnických osob se vylučuje.

2. Omezení členství dosažením zletilosti či trvalým pobytem na území České republiky se neuplatní v případě dědění.

3. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 2.800,- Kč a potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,- Kč

4. Družstvo je povinno vrátit uhrazený základní členský vklad, uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.

Čl. 8
Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Oba manželé jsou z tohoto členství oprávněni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.

2. Manželé se mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich (členem družstva bude jen jeden z manželů).
3. Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
4. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni povinni společně a nerozdílně.
5. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
6. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součásti společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
7. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
8. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
9. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství

Čl. 9
Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu se uskutečňuje na základě písemné smlouvy.
2. Smlouva nepodléhá souhlasu Družstva. Převodce je povinen informovat Družstvo o převodu družstevního podílu.
3. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k Družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu Družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile Družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu.
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 a nebo 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 dluhu bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Pokud vzniklo, přechází na nabyvatele i právo na převod bytu do vlastnictví.
5. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků

převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem.

6. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 10
Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví, pokud vzniklo. Dědic doloží nabytí družstevního podílu rozhodnutím soudu o potvrzení nabytí dědictví nebo schválením dědické dohody. Souhlas Družstva k přechodu družstevního podílu se nevyžaduje.

2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů (společné členství manželů), připadá pozůstalému manželovi.

Čl. 11
Zánik členství

1. Členství v Družstvu zaniká:
- **a)** dohodou,
- **b)** vystoupením člena,
- **c)** vyloučením člena,
- **d)** převodem družstevního podílu,
- **e)** přechodem družstevního podílu,
- **f)** smrtí člena družstva,
- **g)** prohlášením konkursu na majetek člena,
- **h)** zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- **i)** doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- **j)** zánikem družstva bez právního nástupce.

2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu 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. Obnovení členství v Družstvu upravuje ust. § 627 a 628 zákona o obchodních korporacích, přičemž 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) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 12
Zánik členství dohodou

1. Dohodu o zániku členství uzavírají Družstvo a člen písemně.

2. Členství končí dnem uzavření dohody nebo pozdějším dnem uvedeným v dohodě. Jedno

vyhotovení dohody o ukončení členství vydá Družstvo členovi.

Čl. 13
Zánik členství vystoupením člena

1. Člen může z Družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím dvouměsíční lhůty, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po té, kdy bylo oznámení o vystoupení člena doručeno Družstvu. V případě společného členství manželů musí s vystoupením souhlasit oba manželé.
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem Družstva.

Čl. 14
Zánik členství úmrtím člena

Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Čl. 15
Zánik členství vyloučením člena

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze Družstva pokud:
   a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti určené zákonem či Stanovami Družstva, zejména:
      - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vznikla škoda nebo trpí, aby majetek družstva takto užívaly osoby, jejichž bydlení v bytě je odvozeno od jeho nájemního vztahu
      - buď sám nebo osoby, jejichž bydlení v bytě je odvozeno od členova členství hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně a hrubě pořádek v domě
      - po dobu tří měsíců neplní platební povinnosti člena Družstva, zejména neplatí nájemné a úhrady za služby po dobu delší než tří měsíců
   b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin proti majetku družstva, jeho členům či osobám spolubydlícím v domě
   c) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;
   d) z jiných důležitých důvodů uvedených ve Stanovách
   e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň půl roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách
2. Rozhodnutí o vyloučení společných členů manželů se samostatně doručuje každému z manželů.
3. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal
4. Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo prostřednictvím představenstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné

již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

5. 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 nebo jeho členovi.
6. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
7. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a doručí se členovi do vlastních rukou na adrese uvedenou v seznamu členů.
8. Proti rozhodnutí o vyloučení může podat člen odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
9. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vyloučený 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.
10. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání návrhu na prohlášení rozhodnutí za neplatné.
11. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud vyloučený člen 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. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení i 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, platí, že členství člena v Družstvu nezaniklo.

Čl. 16
Zánik členství zánikem Družstva

Členství zaniká zánikem Družstva bez právního nástupce dnem výmazu Družstva z veřejného rejstříku.

Čl. 17
Seznam členů

1. Družstvo vede evidenci všech členů a jejich majetkové účasti na Družstvu v souladu se skutečným stavem. 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
2. Do seznamu členů se zapisuje:
    a) Jméno, příjmení a bydliště nebo, případně také jiná členem určená adresa pro

doručování, funkční e-mailová adresa má–li jí člen zřízenu, datum narození člena

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu a

c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, další členské vklady

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. Tím se má na mysli zejména změnu příjmení, změnu stavu /vdaný/á, rozvedený/á, změnu bydliště. Poruší-li člen družstva tuto povinnost, tj., že neoznámí a nedoloží Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu, považuje se takovéto porušení za závažné porušení členských povinností, zakládající důvod pro ukončení členství vyloučením pakliže své údaje člen neaktualizuje ani po té, kdy obdrží písemnou výstrahu se lhůtou k nápravě vadného stavu.

4. Člen Družstva má právo nahlížet do té části seznamu, která se týká jeho členství, může žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci. Náklady spojené s vyhotovením potvrzení nese Družstvo. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

5. Osoba, která není členem Družstva má právo nahlížet do seznamu pouze v případě, prokáže-li právní zájem 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.

III.
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA DRUŽSTVA

Čl. 18

Orgány Družstva jsou:

a) Členská schůze

b) Představenstvo

Čl. 19
Postavení a působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo rozhodovat o záležitostech Družstva. Členskou schůzi tvoří všichni členové.

2. Členské schůzi přísluší rozhodovat o všech záležitostech Družstva, nestanoví-li stanovy, že náleží do působnosti představenstva.

3. Do působnosti členské schůze patří zejména:

a) měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,

b) Volit a odvolávat členy představenstva Družstva

c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;

d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva;

e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,

f) rozhodovat o přijetí za člena družstva včetně přidělení družstevního bytu

g) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice

h) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele
i) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
j) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu
k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
l) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
m) rozhodovat o vyloučení člena Družstva
n) rozhodovat námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
o) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
p) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
q) rozhodovat o přeměně družstva,
r) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
s) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
t) volit a odvolávat likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
u) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
v) schvalovat poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK
w) schvalovat všechna zatížení majetku družstva úvěrem, půjčkou, zástavním právem a obdobně, rozhoduje o prodeji majetku družstva, změně účelu užívání stavby, popřípadě o převodu části stavby.

4. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tyto stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují.

Čl. 20
Svolání a místo konání členské schůze

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 šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Svolavatel nejméně **15 dnů** přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, nástěnce (informační tabuli) umístěné v bytovém domě či každém jeho vchodu a současně ji zašle členům na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů, případně na adresu uvedenou v seznamu členů, nemá-li člen zřízenu funkční e-mailovou adresu. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách (vývěsce, nástěnce, informační tabuli) uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze
3. Pozvánka obsahuje alespoň:
a) firmu a sídlo družstva,
b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
d) program členské schůze a
e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
4. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu Družstva.
5. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
a) ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
b) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
6. Není-li členská schůze svolána představenstvem družstva tak, aby se konala do 30 dnů

po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

7. Místo konání členské schůze určuje představenstvo, případně jiný svolavatel.

Čl. 21
Organizace členské schůze a její řízení

1. Člen schůze se může zúčastnit členské schůze osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci, ze které musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem **více než jedné třetině všech členů** Družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenu žádnou plnou moc.

2. Každý účastník členské schůze se zapisuje do listiny přítomných (prezenční listina), která obsahuje jméno a příjmení a bydliště. K listině přítomných se připojí i plné moci. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem předseda Družstva či jiný člen představenstva a zapisovatel.

3. Jednání členské schůze řídí zvolený předsedající. Členská schůze volí zapisovatele a osobu pověřenou sčítáním hlasů (skrutátor).

4. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, tj. zvednutím ruky. Výsledky hlasování oznámí členské schůzi předsedající.

5. Na členské schůzi se nejprve hlasuje o předloženém návrhu, a nebyl-li přijat, i o protinávrzích, a to v pořadí v jakém byly vzneseny.

6. O konání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- **a)** datum a místo konání schůze;
- **b)** popis projednání jednotlivých bodů pořadu členské schůze a přijatá usnesení;
- **c)** výsledky hlasování, námitky a protesty členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

7. Každý člen Družstva má právo nahlížet do všech zápisů z jednání z členské schůze vyžádat si opis či výpis ze zápisu z jednání členské schůze. Náklady spojené s pořízením kopie nebo výpisu nese člen.

Čl. 22
Usnášeníschopnost a rozhodování členské schůze

1. Členská schůze je schopna se usnášet, **je-li přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů** a k platnosti usnesení členské schůze se **vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle článku 19 odst. 3) písm. a), j),k), w). Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s 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.**

2. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo /odstavec 4/.

3. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Hlasovací právo manželů vykonává jen jeden z nich. Jsou –li na členské schůzi přítomni oba manželé oznámí při prezenci, který z nich bude vykonávat hlasovací právo. Tím není dotčeno právo druhého manžela se členské schůze účastnit. Je-li přítomen je jeden z manželů, má se za to, že je oprávněn k výkonu hlasovacích práv.

4. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:
- **a)** je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu
- **b)** rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho

vyloučení z družstva

c) rozhoduje-i členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva

d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ke vztahu k němu.

5. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu tak, aby se konala do tří týdnů od data konání původní schůze, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

6. Každý člen Družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami Družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká **do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení členské schůze dozvěděl nebo mohl dozvědět.**

Čl. 23
Rozhodování per rollam

1. Představenstvo Družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční rozhodnutím per rollam.

2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí..

3. Návrh rozhodnutí obsahuje

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a

d) další údaje, určí-li tak stanovy

4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.

6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Čl. 24
Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva

2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.

3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.
4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
5. Představenstvo má **3 členy** a je voleno na funkční období **4 roky.** Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
6. Člen představenstva nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného.
7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.
9. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu členské schůze do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu členské schůze.
10. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, a to způsobem, jaký si představenstvo určí.
11. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
12. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
13. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva.
14. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
15. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
16. Členu představenstva za výkon jeho funkce náleží odměna, o jejíž výši rozhoduje členská schůze.

Čl. 25
Jednání za Družstvo

1. Za Družstvo jedná ve vztahu ke státním a jiným orgánům a třetím osobám samostatně předseda, v době jeho nepřítomnosti další člen představenstva. Podepisování za Družstvo se děje tak, že k vytištěné, otištěné nebo vypsané obchodní firmě Družstva připojí svůj vlastnoruční podpis předseda nebo místopředseda a další člen představenstva

Čl. 26
společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy

2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené zákonem

3. Člen, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

4. Je-li členem bytového družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

5. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

6. Funkční období volených orgánů činí **4 roky.** Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

7. Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

8. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti

uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina

9. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.

10. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

11. Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je určena členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.

12. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

IV.
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

ČI. 27
Financování činnosti Družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodaření, popř. z jiných zdrojů.

2. Družstvo k zajištění svého hospodaření může vytvářet příslušné fondy, jejichž tvorba a použití se řídí těmito stanovami a zákonem.

3. Družstvo hradí náklady (výdaje) své činnosti zejména:
- **a)** z prostředků vložených členy Družstva jako členské vklad, popř. z další majetkové účasti;
- **b)** z nájemného;
- **c)** z cizích zdrojů ve formě půjček, úvěrů a jiné návratné finanční výpomoci;
- **d)** z darů, dotací a subvencí.

4. Družstvo spravuje peněžní prostředky členů, které skládají na náklady (výdaje) spojené se správou Družstva a nemovitosti a na úhradu cen služeb spojených s bydlením.

Čl. 28
Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice
(zdroj na opravy a investice)

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
3. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Čl. 29
Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva

2. Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy

Čl. 30
Zisk bytového družstva

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb

Čl. 31
Ztráta bytového družstva

(1) Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů

a) z nerozděleného zisku minulých let,
b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
c) uhrazovací povinností členů,
d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Čl. 32
Uhrazovací povinnost členů

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost nesmí být členům uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva.

2. Člen se může podílet na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou

účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl 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;Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Čl. 33
Vypořádací podíl

1. Při zániku členství v bytovém družstvu za trvání družstva jinak než převodem družstevního podílu, v důsledku výkonu rozhodnutí /exekuce, v insolvenčním řízení a převodem bytu do vlastnictví člena-nájemce, vzniká členu družstva právo na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se vypočte a vyplácí v penězích podle pravidel uvedených v ust. § 623 a násl. zákona o obchodních korporacích

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později**.**

5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva**.**

6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu

Část V.
Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)
ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. 34
Práva a povinnosti člena Družstva

1. Člen Družstva **má právo** zejména:

- **a)** účastnit se jednání a rozhodování členské schůze;
- **b)** volit a být volen do orgánů Družstva, splňuje-li předpoklady uvedené zákonem a těmito Stanovami
- **c)** účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat práv a výhod, které Družstvo členům poskytuje;
- **d)** předkládat návrhy na zlepšení činnosti Družstva, vznášet připomínky a dotazy a být o jejich vyřízení informován; každý člen Družstva má stejnou pravomoc jako kontrolní komise dle příslušného právního předpisu.
- **e)** na uzavření smlouvy o nájmu bytu , resp. na nájem bytu ;
- **f)** na roční vyúčtování záloh za služby poskytované s užíváním bytu;

g) na uzavření smlouvy s Družstvem o převodu vlastnického práva k bytu, jehož je nájemce a spoluvlastnictví ke společný částem budovy za předpokladu, že podal včas LBD v Praze výzvu a že jsou splněny podmínky pro převod.
h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
i) nahlížet do seznamu členů družstva;
j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu

2. Člen Družstva **je povinen** zejména:
a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Družstva; sledovat zřízené webové stránky družstva
b) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil a neohrožovat ostatní při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických nebo spolu užívacích práv;
c) udržovat byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy;
d) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech, na společných částech nebo zařízení domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají;
e) zdržet se provádění úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl byt bez souhlasu Družstva měněn vzhledem domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technických zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechnika, STA apod.);
f) platit včas a řádně nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;platit za pozdní platby sankční příslušenství stanovené příslušnými právními předpisy, eventuálně stanovené členskou schůzí
g) uhradit další členské vklady a další majetkovou účast, ke kterým se zavázal ve výších a lhůtách určených členskou schůzí;
h) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně;
i) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost představenstvu Družstva. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;
j) umožnit pověřenému zástupci Družstva na základě předchozí dohody vstup do bytu za účelem kontroly a zjištění jeho technického stavu pokud by existovala důvodná obava, že technický stav bytu ohrožuje družstevní majetek a řádnost jeho užívání ostatními členy družstva či po předchozí písemné výzvě Družstva umožnit jeho vstup do bytu pro zjištění stavu měřidel vody;
k) oznámit a doložit představenstvu Družstva 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. Tím se má na mysli zejména změnu příjmení, změnu stavu /vdaný/á, rozvedený/á, změnu bydliště,
l) oznámit představenstvu Družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději však do čtrnácti (14) dnů veškeré změny skutečností týkajících se členství a členů jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh za služby poskytované s užíváním bytu; v případě dlouhodobé nepřítomnosti oznámit tuto skutečnost Družstvu a označit dosažitelnou osobu za účelem zpřístupnění bytu
m) do čtrnácti (14) dnů oznámit představenstvu Družstva změny v počtu osob

přihlášených k pobytu v bytě a uvést jejich identifikační údaje; tj. jméno, příjmení, číslo OP a datum vzniku důvodu užívání bytu. Nedodržení této povinnosti se považuje za závažné porušení povinností člena družstva zakládající důvod pro vyloučení člena družstva

n) přispívat na úhradu ztráty Družstva na základě a za podmínek stanovených rozhodnutím členské schůze a těmito stanovami.

o) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva

p) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí

q) podat předem písemnou žádost představenstvu Družstva o provedení stavebních či jiných úprav v bytě a tyto provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu družstva a v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími stavebního úřadu a dotčených subjektů; umožnit osobám pověřeným družstvem, po předchozím písemném oznámení, vstup do družstevního bytu a jím výlučně užívané společné části nebo družstevního nebytového prostoru za účelem kontroly pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části;

r) oznámit nejméně 7 kalendářních dnů předem představenstvu Družstva datum zahájení provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě a ve stejné lhůtě oznámit tuto skutečnost ostatním uživatelům jednotek v domě např. písemným oznámením na vývěsce ve vchodech domu;

VI.
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

Čl. 35
Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

1. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (v těchto stanovách jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je ve vlastnictví Družstva a Družstvo jej poskytlo do nájmu členovi Družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem

2. Nájem družstevního bytu vzniká uzavřením písemné smlouvy, na základě které Družstvo, jako pronajímatel přenechává nájemci do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu bytu byla uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva o nájmu bytu musí obsahovat označení předmětu a rozsahu jeho užívání, výši nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu nebo způsob jejich výpočtu a popis příslušenství bytu.

3. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy na základě rozhodnutí členské schůze o přidělení družstevního bytu, přičemž při převodech a přechodech družstevního podílu přechází z původního člena na nového člena také nájem bytu a veškerá jeho práva a závazky.

Čl. 36
Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájemce, jakož i osoby, které s ním na základě jeho práva bydlí, mají kromě práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a dále požívat plnění, jejichž poskytování je spojené s užíváním bytu.

2. Nájemce je povinen užívat byt způsobem zajišťujícím ostatním nájemcům a uživatelům plný a nerušený výkon jejich práv.

3. Družstvo je povinno zajistit nájemci bytu podmínky zajišťující plný výkon jeho užívacích práv.

4. Družstvo má právo požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob,který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít

v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

5. Veškeré drobné opravy a běžnou údržbu bytu a zařízení si zajišťuje a plně hradí na svůj náklad nájemce. Opravy společných částí (prostor) a společných zařízení (instalací) se hradí z fondu oprav.

6. Nájemce bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznámit představenstvu potřebu oprav v domě.

7. Nájemce bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě svým jednáním sám, nebo ti, kdo s ním v bytě bydlí. Nestane-li se tak, závady a poškození odstranit požahat od něho náhradu veškerých účelně vynaložených nákladů.

8. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné stavební změny v bytě ani v domě bez předchozího písemného souhlasu Družstva.

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

10. V případě skončení nájmu bytu je nájemce povinen vyklidit byt a vystěhovat se. Pokračuje-li člen - nájemce v užívání bytu i po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nájem bytu se neobnovuje, a to ani v případě, že družstvo člena - nájemce po skončení nájmu nevyzve, aby byt opustil.

Čl. 37
Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

1. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.

3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví předseda 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 nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.

4. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.

5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce června následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) se do vyúčtování nezahrnuje.

6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3). Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen

zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši jedné promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení, resp. Poplatek z prodlení stanovený jiným právním předpisem.

9. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Čl. 38
Výměna bytu

1. Nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu; jinak je neplatná. Součástí dohody o výměně bytu musí být i dohoda o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v družstvu (převod členství a členského podílu v družstvu).

2. Jestliže nájemce družstevního bytu, který je současně i nájemcem nebytového prostoru, vyměňuje byt s osobou, která není členem družstva, družstvo dohodu neschválí, dokud se tato osoba nestane členem družstva.

3. K převodu členství a členského podílu v družstvu z převodce na nabyvatele dojde dnem splnění dohody o výměně bytu – tj. dnem uskutečnění výměny vyměňovaných bytů

4. Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Čl. 39
Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:
a) zánikem členství nájemce družstevního bytu
b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
d) dnem nabytí vlastnického práva člena k družstevnímu bytu;
Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

VII.
ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Čl. 40
Zrušení Družstva

1. Družstvo se zrušuje:
- usnesením členské schůze;
- zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- rozhodnutím soudu;
- nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 41
Likvidace Družstva

Zrušené Družstvo vstupuje do likvidace, nepřechází-li jeho jmění na právního nástupce. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze, není-li zákonem určeno jinak.
Při likvidaci Družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
Při likvidaci Družstva se přiměřeně použijí ust. § 187 a násl. občanského zákoníku.

VIII.
SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 42
Právní předpisy a doručování

1. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy Družstva a Družstvem, jakož i právní postavení Družstva se řídí občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami.
3. Vztahy k nečlenům Družstva – nájemcům se řídí občanským zákoníkem.
4. Skutečnosti stanovené právními předpisy, těmito Stanovami nebo rozhodnutím členské schůze se oznamují členům družstva ve stanoveném termínu dopisem zaslaným na adresu uvedenou v seznamu členů nebo předaným proti podpisu členovi.
5. Pro doručování písemností platí, že za doručené jsou považovány zásilky, které jsou družstvem odeslány na adresu člena jím uvedenou v seznamu členů. Pokud se člen na této adrese nezdržuje nebo zásilku nepřevezme, platí za den doručení třetí den po předání zásilky držiteli poštovní licence. Doručování členům s neznámým pobytem se provádí oznámením vyvěšením na informační desce /vývěsce, nástěnce/ po dobu 10 dnů v sídle družstva. Uplynutím 10 denní lhůty se považuje písemnost za doručenou.
6. Skutečnosti, u kterých to vyžaduje zákon či stanovy družstva budou zveřejněny oznámením ve veřejném rejstříku nebo na informační desce Družstva.

Čl. 43
Výkladové ustanovení

V případě, že některé ustanovení stanov, ať již vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, se stane neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení touto skutečností nedotčena. Namísto dotčeného ustanovení se použije ustanovení příslušného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov a není-li takového právního předpisu, nastupuje způsob řešení, který je v příslušném obchodním styku obvyklý a který odpovídá hledisku rozumného uspořádání daného vztahu.

Čl. 44

Těmito stanovami se v plném rozsahu ruší předchozí stanovy Družstva.

Tyto stanovy nabývají platnosti dnem schválení členskou schůzí, o čemž se pořizuje veřejná listina.

Přijetím těchto stanov se družstvo podřizuje ve smyslu ustanovení § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) tomuto zákonu jako celku.

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 8. prosince 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti až zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku.