

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

I.

Základní ustanovení

Článek 1

Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Trojvěží a má sídlo v Praze 5, Motol čp. 223, Hennerova 15, PSČ 150 00.

Právní forma právnické osoby je družstvo.

Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Článek 2

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a dále správy, provozu, údržby a oprav bytových domů čp. 222, 223 a 224 v ulici Hennerova, přílehlé kotelny a odpovídajících pozemků v katastrálním území Motol, Praha 5 (dále jen „dům“ či „domy“) jako součástí výkonu vlastnických práv k domu.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky, pokud není právním předpisem stanoveno jinak.

Článek 3

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem a údržbou bytového a nebytového fondu.
2. Tím se rozumí zejména:
 - a) nakládání s uvolněnými byty a nebytovými ~~prostorami~~prostory, zejména uzavírání nájemních smluv;
 - b) převádění „bytových jednotek“ do vlastnictví členů;
 - c) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor;
 - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce modernizace bytového a nebytového fondu s omezením na společné konstrukce a svislé rozvody bytových domů a úpravy pozemku;
 - e) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu, včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
 - f) zabezpečování provozu budovy, resp. domu a provádění kontrol jejich technického stavu.

II.

Článek 4

Vznik a zánik členství

1. S výjimkou případů nabytí členství v družstvu převodem či přechodem družstevního podílu se členem družstva může stát pouze oprávněný nájemce bytu v domě č. 222 až 224, Hennerova ulice, Praha 5, Motol.
2. Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky,
 - převodem družstevního podílu,
 - přechodem družstevního podílu,
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Zakládajícími členy družstva mohou být pouze fyzické osoby, nájemci z budov čp. 222, 223 a 224 v Praze 5, katastrální území Motol za splnění podmínky uvedené v článku 5 odstavec 1 stanov a existence řádného nájemního vztahu k bytu, kteří ke dni podání přihlášky nemají splatný dluh z tohoto nájemního vztahu.
4. Členství zakládajícího člena vznikne, pokud podá písemnou přihlášku do družstva, osobně se účastní ustavující schůze družstva (či pověří písemně zastupováním určenou osobu), zaváže se na ní k členskému vkladu ve výši dle stanov a zaplatí do patnácti dnů od konání ustavující členské schůze částku obsahující základní členský vklad člena družstva a zápisné.
5. O členství dalších uchazečů o členství je družstvo povinno rozhodnout do třiceti dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno dopisem do vlastních rukou nebo může být jeho písemné vyhotovení předáno přímo oproti podpisu.
6. Proti rozhodnutí představenstva družstva o zamítnutí žádosti o přijetí za člena družstva může uchazeč o členství podat odvolání ke členské schůzi družstva.
7. Za člena družstva nemusí být přijata osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením.

Článek 5

1. Za člena družstva může být přijat~~a~~ zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilá fyzická osoba se může stát členem družstva z důvodu dědění nebo v důsledku převodu družstevního podílu. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
2. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí uchazeče za člena. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení 100 % ~~zálohy~~ základního členského vkladu a zápisného.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů od vydání rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.
4. Základní členský vklad činí 800 Kč (slovy: osm set korun českých).
5. Zápisné zakládajících členů, splatné společně se základním členským vkladem činí 200 Kč (slovy: dvě stě korun českých) a u ostatních členů přistoupivších mimo ustavující schůzi družstva, je splatné společně s podáním přihlášky a činí 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých).
6. Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu. Výši dalšího členského vkladu určuje svým usnesením členská schůze. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
7. Další majetková účast představuje vklady člena do družstva na pořízení družstevních bytových domů a pozemku příslušejícího k pořízení družstevních bytových domů a

pozemku příslušejícího k domu nebo na financování modernizace, rekonstrukce a technického zhodnocení bytových domů ve vlastnictví družstva.

Článek 6

Přechod družstevního podílu

Přechod družstevního podílu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Na dědice přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Článek 7

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu na základě smlouvy o převodu družstevního nepodléhá souhlasu orgánu družstva, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
3. 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. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Článek 8

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém 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. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
2. 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 s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

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

Článek 9

Splynutí a rozdělení družstevního podílu

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Doleva, Víceúrovňové + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0,63 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 1,27 cm

Článek 910

Členská práva a povinnosti, nájem a pronájem bytu

1. Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) být volen do orgánů družstva, ~~má-li plnou způsobilost k právním úkonům je-li plně svéprávný~~ a dosáhl-li věku 18 let, za předpokladu předložení výpisu z trestního rejstříku bez záznamu,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
 - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (popřípadě nebytového prostoru) na dobu neurčitou, na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného usnesením členské schůze, ~~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.~~
 - e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty a připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - f) na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu družstevního bytu, který mu byl na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva pronajat, a to na základě písemné žádosti člena po uplynutí lhůty tří let od nabytí domů, za účelem jejichž koupě a správy bylo družstvo založeno, nikoli však dříve než po úplném splacení domu družstvem,
 - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem bytu, právo na informace o činnosti orgánů družstva, stavu hospodaření,

Naformátováno: Zarovnat do bloku

- h) právo žádat svolání mimořádné členské schůze. Písemnou žádost musí podepsat nejméně 10 % členů.
 - i) právo podat u soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Toto právo zaniká do třech měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí usnesení.
- j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením. každý člen je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.
2. Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) platit včas a předepsaným způsobem nájemné, úhrady na služby, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atp.), bude mu účtován ~~poplatek z prodlení resp.~~ úrok z prodlení dle příslušných právních předpisů. Výčet nájemného za byt, úhrad za služby, příspěvky do fondů družstva a způsob jejich úhrady stanoví usnesení členské schůze,
 - c) uhradit další vklad na splácení ceny budovy a platit další splátky členského vkladu,
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,
 - e) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu, kontroly jeho řádného užívání, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a vody, i odpočtu naměřených hodnot,
 - f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem bytu,
 - g) přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze. Dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v družstvu trojnásobku základního členského vkladu, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit,
 - h) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a úpravy a běžnou údržbu bytu, popřípadě nebytových prostor, jež užívá,
 - i) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
3. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.
4. V případě, že bytové družstvo hodlá pronajmout byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví družstva, je povinno je nejprve nabídnout k pronájmu členům družstva.
5. Nájem družstevního bytu (popřípadě nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (popřípadě nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva musí být uzavřena písemně a musí obsahovat předmět a rozsah užívání, popis příslušenství a popis stavu bytu, výši nájemného a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu anebo způsob jejich výpočtu.

6. Práva a povinnosti družstva a člena družstva – nájemce podrobně upravuje smlouva o nájmu družstevního bytu, domovní řád a příslušné právní předpisy.
7. Člen družstva – nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v rozsahu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
8. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určitou nebo bez časového určení jen na základě smlouvy o podnájmu ~~na dobu určitou nebo bez časového určení jen na základě smlouvy o podnájmu~~ a výhradně se souhlasem představenstva.
9. Stavební úpravy družstevního bytu a domu se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ohledně úpravy a změn bytu nebo domu u nájmu bytu.
10. Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit bez nároku na bytovou náhradu.
- ~~11. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.~~

~~12.11.~~

Článek ~~10~~11

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad a další členský vklad.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu ~~splaceného základního~~ členského vkladu

Článek ~~11~~12

Členská evidence

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště, data narození i výše zápisného, základního členského vkladu, datum jejich zaplacení, den a způsob vzniku a zániku členství, popřípadě další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo chrání veškeré zpracovávané osobní údaje fyzických osob v rámci své činnosti jako důvěrné a nakládá s nimi v souladu s platnými právními předpisy (zejm. GDPR).
3. Představenstvo družstva umožní tomu, kdo osvědčí naléhavý právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do členské evidence. Představenstvo družstva je povinno vydat členovi na jeho žádost potvrzení o jeho členství a obsahu zápisů o jeho členství v evidenci družstva. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
5. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
6. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
7. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

Článek ~~12~~13

Zánik členství

- iii

Zánik členství dohodou

- Článek ~~14~~15**
Zánik členství vystoupením

Zánik členství vystoupením

- Clánek 1516**
Zánik členství úmrtím člena

2. S prechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popřípadě právo na převod bytu do vlastnictví člena. Dědic je povinen předložit

představenstvu družstva usnesení soudu, kterým bylo rozhodnuto o tom, že se stal dědicem družstevního podílu, a to do třiceti dnů od nabytí právní moci.

3. Nepřešel-li družstevní podíl na dědice, zaniká členství dnem smrti člena.

Článek 1617

Zánik členství vyloučením člena

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) Závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, nebo poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména:
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vznikla škoda převyšující částku 200 000 Kč 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,
 - neplatí nájemné anebo úhrady za služby
 - 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~~proti majetku družstva~~.
2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku, kdy tento důvod vznikl.
3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním povinností přestal a následky porušení povinností odstranil, a to ve lhůtě 30 dnů. Toto se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno na poslední známou adresu způsobem upraveným v čl. 47 stanov. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odstavce 1., který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy rozhodnutí o vyloučení bylo doručeno členovi, pokud člen nepodá ~~odvolání~~námitky k členské schůzi.
5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může do 30 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat ~~odvolání~~odůvodněné námitky k členské schůzi. ~~Odvolání~~Námitky má ~~mají~~ odkladný účinek.
6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Tento návrh musí být soudu podán v souladu s ustanoveními § 620 zákona č. 90/2012, o obchodních korporacích (ZOK).

Článek 1718

Zánik členství prohlášením konkursu na majetek člena

1. Pokud bude na majetek člena družstva prohlášen konkurs, členství zaniká dnem právní moci usnesení o prohlášení konkursu
2. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle

~~členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví. Jestliže byl konkurs na majetek člena zrušen z jiných důvodů, než pro splnění rozvrhového usnesení, jeho členství se obnovuje. Insolvenční správce vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkursu vyplacený vypořádací podíl úpade družstvu.~~

Článek 1819

Zánik členství nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností

Při zániku členství dle článku 12-13 písm. g) stanov nesmí být vyplacen vypořádací podíl členovi družstva, ale musí být s ním naloženo podle nařízeného výkonu rozhodnutí, nebo ve smyslu vydaného exekučního příkazu.

Čl. 18 odst. 2 platí obdobně i v případech, kdy byl skončen výkon rozhodnutí, nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Článek 1920

Zánik členství zánikem družstva

Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 2021

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 2122

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 12-13 stanov za trvání družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, pokud to není v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo stanovami. Zápisné se nevrací.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl snižuje.
5. Zánikem členství v důsledku převodu, přechodu nebo výměny družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
6. Při převodu bytové jednotky do vlastnictví člena – nájemce, nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl, pokud nedošlo současně i k zániku členství v družstvu.

III.

Orgány družstva

Článek 2223

1. Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise. Výkon funkce v představenstvu a v ~~revizní~~ kontrolní komisi je vzájemně neslučitelný.

2. Představenstvo je oprávněno zřídit poradní komise, buď trvalé nebo dočasné.

Článek 2324 **Členská schůze družstva**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Představenstvo svolá členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou ročně; o termínu členské schůze musí být člen vyrozuměn včetně programu nejméně 15 dnů před jejím konáním a to způsobem uvedeným v článku 47-48 odstavec 5 stanov. Pozvánka na členskou schůzi musí být rovněž 15 dnů před jejím konáním zveřejněna na webových stránkách družstva a současně zaslána členům na adresu uvedenou v členské evidenci. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10 % všech členů družstva nebo kontrolní komise.

Článek 2425

1. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva, předsedu a místopředsedu představenstva a volit a odvolávat členy kontrolní komise a předsedu kontrolní komise (a jejich náhradníky),
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, o rozdělení družstva a změně právní formy družstva,
 - h) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva,
 - i) schvalovat statuty fondů,
 - j) určovat povinnosti členů podle článku 9-10 odstavec 2 stanov,
 - k) rozhodovat o všech neplánovaných výdajích převyšujících třicet procent zapisovaného základního kapitálu,
 - l) schvalovat všechna zatížení majetku družstva úvěrem, půjčkou, zástavním právem a obdobně,
 - m) rozhodovat o prodeji majetku družstva, změně účelu užívání stavby, popřípadě o převodu části stavby.
2. V případech uvedených v odstavci 1 písmeno h) může členská schůze pro nedostatečnou skutkovou zjištění rozhodnutí zrušit a vrátit věc představenstvu k novému projednání. Představenstvo musí ve věci rozhodnout znovu do třiceti dnů. Proti tomuto rozhodnutí se může člen opět odvolat k členské schůzi.
3. Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila.
4. Členům jednotlivých orgánů může být poskytnuta odměna. Rozhodnutí o udělení odměny a její výše podléhá schválení členské schůze.

Článek 2526

1. Podmínky platnosti usnesení členské schůze upravuje článek ~~37-38~~ stanov s výjimkou toho, že k platnosti usnesení ve věcech stanovených v článku ~~24-25~~ odst. 1. ~~písm. a), e), g),~~ je třeba souhlasu dvoutřetinové většiny všech členů družstva. V případě rozhodnutí podle článku ~~24-25~~ odst. 1. ~~písm. j), m)~~ je nutno postupovat dle § 751 a násl. ZOK.
2. Pro změnu náležitostí stanov upravujících podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky. Vyžaduje-li se souhlas člena, kterému vznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s rozhodnutím členské schůze dle tohoto odstavce, může jej člen projevit písemně s úředně ověřeným podpisem a doručit jej družstvu nejpozději do 7 dnů ode dne konání členské schůze. Přijetí rozhodnutí členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou.
3. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí jedné hodiny od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.
4. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná se usnášet bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů.
5. Při hlasování má každý člen jeden hlas (manželé jako společní členové mají jeden hlas). V případě, že na jednu bytovou jednotku připadá více členů družstva, kteří nejsou manžely, mají za tento podíl jen jeden hlas.
6. Člen družstva může písemně zmocnit ~~jinou osobu~~ jiného člena družstva, aby jej zastupoval na již svolané členské schůzi. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
7. O každé členské schůzi představenstvo družstva pořídí do deseti dnů zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kterí požádali o jejich zaprotokolování.
8. Přílohu zápisu tvoří pozvánka, presenční listina a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
9. Každý člen družstva má právo do zápisu z členské schůze a jeho příloh nahlížet.
10. Připouští se rozhodování per rollam.

Článek ~~26~~27

1. Člen, který se domnívá, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může postupovat podle § 663 ZOK.
2. Toto právo zaniká do třech měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí usnesení.

Článek ~~27~~28 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.

3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.
4. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů. Účetní závěrku zpřístupní představenstvo alespoň 15 dnů před dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.
5. Představenstvo na základě žádosti členů družstva schvaluje smlouvy o podnájmu bytů a uzavírá smlouvy o pronájmu nebytových prostor. V těchto případech je představenstvo povinno vzít v úvahu vyjádření ostatních členů družstva, zejména nájemců bytů sousedících s předmětným bytem či nebytovým prostorem.

Článek ~~28~~29

1. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc; svolává je předseda.
2. Předseda svolává schůzi představenstva nejpozději do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.
3. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Zápis se zveřejňuje na informační tabuli ve společných prostorách a na webových stránkách družstva.

~~3.~~
4.

Článek ~~29~~30

1. Představenstvo má tři členy, včetně předsedy.
2. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou a se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci a aby vždy člen zastupoval jeden bytový dům dle článku 2 těchto stanov.

Článek ~~30~~31

1. Představenstvo volí ze svých členů má předsedu a místopředsedu představenstva, které volí členská schůze.
2. Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené mu členskou schůzí, představenstvem nebo stanovami.
3. Za výkon své funkce odpovídá předseda představenstvu a představenstvo členské schůzi.
4. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.

Článek ~~31~~32

1. Jménem představenstva jedná navenek předseda, popřípadě místopředseda, eventuálně pověřený člen představenstva.
2. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místo-předseda nebo předseda a další člen představenstva nebo místopředseda a další člen představenstva.
3. Představenstvo může k zastupování družstva písemnou plnou mocí zmocnit i jiné osoby.

Článek ~~32~~33

Kontrolní komise

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Víceúrovňové +
Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 +
Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0 cm + Tabulátor za: 1,27
cm + Odsadit na: 0,63 cm

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise je povinna vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku a na způsobu úhrady ztráty.
3. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi; o své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Článek 3334

1. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
2. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
4. Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
5. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 3435

1. Kontrolní komise má tři členy.
2. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci a aby vždy jeden člen zastupoval jeden bytový dům dle článku 2 těchto stanov. Členem kontrolní komise nemůže být člen představenstva družstva.
3. ~~Kontrolní komise volí ze svých členů má~~ předsedu, kterého kontrolní komise volí členská schůze.

Článek 3536

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůze svolává a řídí předseda, popřípadě pověřený člen kontrolní komise.

Článek 3637

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva, kteří dosáhli osmnácti let věku a jsou plně svéprávní.
2. Funkční období členů orgánů družstva je pět let. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových členů orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni

do těchto orgánů opětovně. Členové prvních orgánů po založení družstva jsou voleni na dobu tří let.

3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej členská schůze odvolat i před uplynutím volebního období.
4. Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen své odstoupení oznámit písemně představenstvu družstva a jeho volební období končí dnem, kdy odstoupení členská schůze projedná. Členská schůze je povinna projednat do tří měsíců ode dne doručení odstoupení představenstvu družstva, jinak se odstoupení pokládá za projednané.
5. V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán povolat zastupujícího člena z řad členů družstva až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

Článek ~~37~~38

1. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které spadají podle zákona nebo stanov družstva do jejich působnosti.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovali-li pro ně nadpoloviční většina všech přítomných (při zachování podmínky usnášeníschopnosti).
4. Na zasedání představenstva a kontrolní komise má každý jejich člen jeden hlas.

Článek ~~38~~39

1. Každý člen družstva je oprávněn se seznámit s průběhem hlasování všech orgánů družstva, ledaže by bylo podle usnesení příslušného orgánu rozhodováno tajným hlasováním, kde má člen právo seznámit se s výsledkem hlasování.
2. Zasedání kolektivních orgánů jsou neveřejná.

IV.

Hospodaření družstva

Článek ~~39~~40

Fondy družstva

Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, pořizovací fond, provozní fond a rezervní fond.

Článek ~~40~~41

Fond základního kapitálu

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, popřípadě další majetkové účasti členů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vyplacení vypořádacího podílu při zániku členství.
3. Zapisovaný základní kapitál činí padesát sedm tisíc šest set korun českých, jeho výše nesmí klesnout pod tuto částku za trvání družstva.

Článek ~~41~~42

Nedělitelný fond

1. Při svém vzniku zřizuje družstvo ze zákona nedělitelný fond ve výši deset procent zapisovaného základního kapitálu.
2. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o deset procent čistého přebytku a do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
3. Prostředky nedělitelného fondu jsou operativně k použití ve prospěch potřeb družstva.
4. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do pořizovacího fondu nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze.
5. Nedělitelný fond nesmí být za trvání družstva použit k rozdělení mezi členy.

Článek ~~42~~43

Pořizovací fond

1. Pořizovací fond se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva.
2. Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí obytných domů, eventuálně se zastavěným pozemkem, včetně zaplacení kupní ceny.
3. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi domu s pozemkem, respektive k úhradám splátek kupní ceny podle splátkového kalendáře.
4. Po uhrazení kupní ceny obytné budovy a pozemků již družstvo tento fond dále nevytváří a po jeho vypořádání jej zruší.

Článek ~~43~~44

Provozní fond

1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva (článek ~~9~~10 odstavec 2 a článek ~~24~~25 odstavec 1 písmeno j) stanov) na základě usnesení členské schůze.
2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo, zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů popřípadě nájemců nebo uživatelů a vyúčtování se provádí ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva popřípadě jinými odběrateli služeb.

Článek ~~44~~45

Rezervní fond

1. Rezervní fond se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků podle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva.
2. Rezervní fond se používá na úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům a podobně).
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
4. Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje a plně hradí ze svého nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

Článek ~~46~~

Rozdělení zisku

1. Bytové družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů podle § 34 odst. 2 ZOK pouze mezi své členy.

- a) jsou-li splněny podmínky v § 40 ZOK,
- b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů a
- c) vytvoří-li fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy.

2. Ustanovení § 35 ZOK se nepoužije.

V.

Zrušení ~~likvidace~~ družstva

Článek ~~45~~47

1. Družstvo se zrušuje:
 - usnesením členské schůze,
 - rozhodnutím soudu.
2. ~~o~~ Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se pořizuje notářský zápis.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek ~~46~~48

Průběh likvidace družstva upravují příslušné právní předpisy. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

VI.

Společná ustanovení

Článek ~~47~~49

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno.
2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů ode dne doručení rozhodnutí; počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčí jinak.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo adresátem převzato, bylo-li doručeno na poslední známou adresu, kterou družstvo má v evidenci.
5. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva eventuelně uživatelů, jakož i svolání členské schůze se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě, zejména na nástěnce družstva v sídle družstva. Svolání členské schůze se uveřejňuje rovněž na webových stránkách družstva.

Článek ~~48~~50

1. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami.
3. Všichni nájemci družstevních bytů platí nájemné, zálohy na služby a odsouhlasené další členské vklady nejpozději do desátého dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Doleva, Víceúrovňové + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 0,63 cm

Naformátováno: Odsazení: První řádek: 0,63 cm

Naformátováno: Zarovnat do bloku, Odsazení: Vlevo: 0,63 cm

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Doleva, Víceúrovňové + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 0 cm + Tabulátor za: 1,27 cm + Odsadit na: 0,63 cm

oprávněno účtovat ~~poplatek z prodlení resp.~~ úrok z prodlení stanovený příslušnými právními předpisy.

4. Nedoplatky z vyúčtování nájemného a záloh na služby musí nájemci zaplatit do patnácti dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

VII.

Závěrečné ustanovení

Článek 4951

1. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne ... a nabývají platnosti a účinnosti stejným dnem.
2. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení obecně závazných právních předpisů.