

STANOVY

Družstvo vlastníků bytů Mozartova 4, Prostějov, bytové družstvo

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Obchodní jméno a sídlo družstva

1. Obchodní firma: Družstvo vlastníků bytů Mozartova 4, Prostějov, bytové družstvo (dále jen družstvo)
2. Sídlo družstva: Mozartova 3804/4, 79601 Prostějov
3. IČ: 25305557

Čl. 2

1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Čl. 3

Činnost družstva

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domu, bytů, objektů s nebytovými prostory a na správě bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je především správa bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a to zejména:
 - a) údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace bytových a nebytových objektů,
 - b) poskytování služeb spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor včetně smluvní agendy spojené s předmětem podnikání,

Čl. 4

Omezení při nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věčně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních

- bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
 3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze.
 4. Při převodu vlastnického práva k bytu (k jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Čl. 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se neumožňuje
3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se umožňuje

Čl. 6

Předmět podnikání

- Správa a údržba nemovitostí.
- Správa a hospodaření se společným majetkem družstva

II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 7

Vznik členství

1. Členem družstva může být zletilý občan s trvalým pobytem nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Z důvodu dědění se může stát členem družstva i osoba nezletilá a osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
2. Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) přijetím za člena na základě písemné přihlášky
 - b) přechodem a převodem členství
 - c) jiným způsobem stanoveným zákonem
3. Dalším členem družstva se stává každý dosavadní nájemce bytu, kterému vlastník práv a povinností k bytu převede práva a povinnosti k družstevnímu bytu a současně složí základní členský vklad a další členský vklad.

Čl. 8 Členské vklady a majetková účast člena

1. Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad, další nepeněžitý členský vklad a dodatečný členský vklad.
2. Základní členský vklad zakládající fyzické osoby do družstva činí 2.000,- Kč.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
4. Po dobu trvání členství nesmí majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
5. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a případný dodatečný členský vklad.

Čl. 9 Další členský vklad

1. Další členský vklad představuje hodnotu, za kterou byla práva a povinnosti k bytu převedena na člena subjektem, který vložil do družstva další nepeněžitý vklad dle čl. 10 a vedené v účetnictví družstva.
2. Hodnota dalšího členského vkladu se nemění při dalším převodu práv a povinností člena družstva.

Čl. 10 Nepeněžitý další členský vklad

1. Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze (ustavující schůze při založení bytového družstva) schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitý dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro bytové družstvo.
2. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel, při založení družstva se dohodne vkladatel s ostatními zakladateli. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze (nebo při založení družstva ustavující schůze) spolu s peněžní částkou, jako se započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn.
3. Další vklad se ocení v účetní hodnotě vykazované v účetnictví vkladatele.

Čl. 11 Dodatečný členský vklad

1. Přidělení uvolněného bytu lze vedle úhrady základního a dalšího členského vkladu připadajícího na tento byt podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Výši dodatečného členského vkladu stanoví v jednotlivých případech představenstvo.
2. Dodatečný členský vklad se přednostně použije na úhradu pohledávek váznoucích na uvolněném bytě. V tomto případě není dodatečný členský vklad nebo jeho část předmětem vypořádacího podílu podle čl. 26, odst. 1 stanov.
3. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

Čl. 12

Přechod a převod členství

1. Členství v družstvu přechází smrtí člena (nejde-li o společné členství manželů) na dědice, kterému připadl členský podíl. Je-li dle rozhodnutí soudu více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.
3. Pokud zůstaviteli náležely dva nebo více členských podílů v družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.
4. Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami.
5. Členství v družstvu přechází dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Čl. 13

Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu.
2. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle článku 10.
3. Společné členství manželů podle odst. 1 a 2 tohoto článku nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
4. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas, přičemž družstvo nezkoumá platnost takového vyjádření z hlediska občanskoprávní úpravy společného jmění manželů a souvisejících ustanovení a považuje jej vždy za platné.

Čl. 14

Splynutí členství

1. Jestliže člen získá v témže družstvu další členství např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1 tohoto článku splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2 tohoto článku platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachována.

Čl. 15 Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 25, odst. 3,
- b) samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném v čl. 25, odst. 2 mění na samostatné členství (nebo společné členství každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele),
- c) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou bytu mění na společné členství manželů,
- d) samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

III. ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. 16 Obecná ustanovení

1. Obsahem členství je souhrn všech členských práv a povinností vyplývajících ze stanov družstva.
2. Základní vztah k družstvu je vztah členů – nájemců bytů
3. Zdržuje-li se člen mimo území České republiky, je povinen ustanovit a zmocnit svého zástupce k vyřizování členských záležitostí a oznámit to družstvu.
4. Za nezletilého člena jedná a činí právní úkony jeho zákonný zástupce.

Čl. 17 Práva členů družstva

Člen družstva má právo zejména:

- b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce jednání a rozhodování členské schůze samosprávy
- c) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
- d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a užívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- e) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu splatí-li základní vklad ve lhůtě určené družstvem; při převodu členských práv a povinností po splnění podmínek uvedených v čl. 5 stanov družstva,
- g) k poskytnutí informací správou družstva o čerpání a tvorbě fondů tvořených družstvem prostřednictvím výboru samosprávy,
- h) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu,
- i) na převod členských práv a povinností dle § 736 zákona o obchodních společnostech.

Čl. 18 Povinnosti členů družstva

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, plnit usnesení orgánů družstva, která se jej týkají a dodržovat zásady občanského soužití,
- b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům družstva nebo nájemcům družstva výkon jejich práv,
- c) uhradit základní členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem,
- d) platit nájemné, úhradu za plnění poskytovaná spolu s užíváním bytu a platit zálohy na ně,
- e) hradit příspěvky na činnost družstva a platit za úkony spojené s výkonem dispozičních práv podle stanov a za vymezené administrativní úkony,
- f) chránit a řádně užívat majetek ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, dodržovat družstevní předpisy a obecně platné předpisy upravující užívání bytového a nebytového majetku, umožnit kontrolu v bytech v rámci revizních akcí, dále v případě kontroly měřičů TUV a SUV, ústředního topení,
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena, a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské evidence, a to do 15 dnů po vzniku těchto skutečností,
- h) přispívat na úhradu ztráty družstva až do výše základního členského vkladu,

Čl. 19 Evidence členů

1. Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Základní členskou evidenci družstva tvoří kniha členů a členské spisy.
2. Do knihy členů zapisuje družstvo všechny své členy s uvedením data vzniku členství a údaji umožňujícími identifikovat člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, popřípadě tel. kontakt, email.
3. Členský spis tvoří soubor dokladů a korespondence se členem vyplývající z členského vztahu.
4. Výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
5. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.
6. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl.

Čl. 20 Dispozice s členskými právy a povinnostmi

1. Člen družstva může uzavřít smlouvu o převodu členských práv a povinností bez souhlasu orgánů družstva.
2. Člen družstva může uzavřít dohodu o výměně bytu pouze se souhlasem orgánů družstva. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností a prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání.
3. 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.

4. Týká-li se dohoda o převodu členských práv a povinností společných členů (manželů), musí být uzavřena společnými členy.
5. Podpisy účastníků dohody o převodu členských práv a povinností ověřují orgány příslušné podle zvláštních předpisů nebo kancelář družstva.
6. Nabyvatel členských práv a povinností je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 30-ti dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti.

Čl. 21 Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- e) zánikem družstva likvidací,
- f) prohlášením konkursu na majetek člena,
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 22 Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
3. Právní osoba zůstane jako člen družstva vlastníkem členských práv a povinností ke všem bytům v převedených domech, pokud všechna tato členská práva a povinnosti nepřevéde na jinou osobu.

Čl. 23 Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby pěti měsíců, tato lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. Ve stejné lhůtě je člen – nájemce družstevního bytu povinen vrátit byt družstvu.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho měsíce po usnesení. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně. Odvolání je účinné jen v případě souhlasu družstva.

Čl. 24 Úmrtí člena

Úmrtím člena členství zaniká, nepřejde-li podle čl. 12, odst. 1 až 3 těchto stanov na dědice

Čl. 25 Vyloučení

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavržením hodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. O udělení výstrahy rozhoduje předseda družstva. 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 proti členovi družstva.
4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
5. Proti rozhodnutí o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
6. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
7. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí o zamítnutí jeho námitek.
8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo rozhodnuto soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 26 Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 21 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl představuje základní, další a dodatečný členský vklad do družstva.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu.
4. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen ani jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo v důsledku výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 27 Zánik společného členství

1. Společné členství manželů zanikne:
 - a) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popřípadě rozhodnutím soudu,
 - b) úmrtím jednoho z manželů.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
3. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

IV. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 28 Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou o nájmu, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává k užívání svému členu (nájemci) družstevní byt. Nemá-li dohodnuta doba nájmu, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy na základě:
 - a) převodem členských práv a povinností nebo jejich části
 - b) rozhodnutím o schválení dohody o výměně bytů
 - c) rozhodnutí o dědictví členského podílu
 - d) rozhodnutí soudu, popř. dohody rozvedených manželů
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za užívání bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 29 Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen řídit se domovním řádem a podmínkami, sjednanými v nájemní smlouvě.

2. Člen – nájemce (manželé – společní nájemci) družstevního bytu je povinen neprodleně nahlásit družstvu osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti.
3. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním v domě nerušený výkon jejich práv.
5. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
6. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práv člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
7. Člen - nájemce je povinen udržovat družstevní byt v provozuschopném stavu a hradit ze svého náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v bytě, přičemž je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu. Členové družstva hradí též veškeré náklady spojené s výměnou základního zařízení bytu, s výjimkou oprav uvedených v čl. 38 odst.2) stanov.
8. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných úprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena samo a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů. Za případné škody vzniklé zanedbáním běžné údržby a drobných oprav v bytě odpovídá družstvu i třetím osobám člen – nájemce bytu. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
9. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu prostřednictvím správce potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků samosprávy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.
11. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené změny a úpravy bez odkladu odstranil.
12. Provede-li člen – nájemce družstevního bytu stavební úpravy v bytě se souhlasem družstva, přičemž jde o změnu trvalého charakteru, stává se majetková hodnota úpravy majetkem družstva bez nároku na finanční vypořádání se členem, nebylo-li v řízení o povolení úpravy dohodnuto jinak.
13. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě se souhlasem nájemce nebo na základě usnesení členské schůze samosprávy. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
14. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména na úklidu společných prostor v domě, v zimním období odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu, a to podle zásad a v rozsahu stanoveném rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých; v opačném případě hradit náklady provedeného úklidu, zajištěného družstvem.

16. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
17. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
18. Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřeně poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce bytu náklady družstvu.
19. Přijmout člena do nájemcovy domácnosti lze pouze se souhlasem družstva. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou.

Čl. 30

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit věcně usměrňované nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s nájmem bytu se platí měsíčně, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
3. Nezaplatí-li uživatel nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu popř. doplatek z vyúčtování služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení s placením.

Čl. 31

Nájemné

1. Věcně usměrňované nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady na dům, včetně tvorby rezerv k jejich úhradě, a to ve výši schválené členskou schůzí samosprávy. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb. Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
 - a) splátky dlouhodobého úvěru, dalších investičních a provozních úvěrů a úroky z nich
 - b) náklady na opravy a údržbu domu a jeho příslušenství (dále jen dům) a náklady na technické zhodnocení domu
 - c) náklady na správu družstva a domu
 - d) náklady na pojištění domu
 - e) daň z nemovitosti související s domem
 - f) ztráta z hospodaření družstva vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak shromáždění.
2. Ekonomicky oprávněné náklady domu se rozpočítají na jednotlivé byty podle poměru užitkové plochy bytu k celkové užitkové ploše všech bytů v domě.

Čl. 32

Plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)

1. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu zahrnuje ceny za vodné a stočné, vytápění, dodávku teplé vody, opravy STA, užívání výtahu, osvětlení společných prostor v domě, popř. další služby, na nichž se družstvo s nájemcem dohodne.
2. Výši záloh za služby může upravit družstvo podle potřeby dle platných cenových předpisů, vyhlášek, popř. rozhodnutí cenového orgánu.
3. Cena služeb se rozúčtuje na jednotlivé uživatele bytů podle zvláštních předpisů, popř.

- rozhodnutí cenového orgánu.
4. Družstvo účtuje uživatelům bytů měsíční zálohy (dle přehledu záloh) za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny.
 5. V průběhu roku je družstvo oprávněno uživateli bytu změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služba poskytuje, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb.
 7. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se účtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období.
 8. Reklamace, připomínky a stížnosti na vyúčtování jednotlivých služeb se řídí obecně platnými právními předpisy.
 9. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo uhradí nejpozději do jednoho měsíce po skončení zúčtovacího období. V téže době je uživatel povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
 10. Družstvo je oprávněno započíst si pohledávku vůči uživateli, a to jednostranným úkonem.

Čl. 33

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství se manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
3. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely může vyřizovat každý z manželů.
4. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
5. Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
 - b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
 - c) smrtí jednoho z manželů,
 - d) zánikem nájmu družstevního bytu.
6. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
7. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
8. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl.
9. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

Čl. 34

Podnájem bytu

1. Pronajatý byt lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Pronájem bytu bez souhlasu družstva se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva.
2. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
3. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

5. Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

Čl. 35 **Výměna bytu**

1. Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
2. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem rozhodnutí předsedy družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy bude vydáno rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
3. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastává uskutečněním výměny a uzavřením smlouvy o nájmu bytu.
4. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.
5. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí tak však učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

Čl. 36 **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) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědi nájmu družstevního bytu z důvodů vymezených právním předpisem,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

Čl. 37 **Bytové náhrady**

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

Čl. 38 **Zajištění řádného užívání bytů**

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně užívány k bytovým účelům.
2. Družstvo zabezpečuje opravy a údržbu.
 - a) Vodovodních, plynových, kanalizačních a elektro přípojek od veřejných částí domu
 - b) Vodovodního a svislého rozvodu vody, plynu, tepla, kanalizačních odpadů, elektro silno a slaboproudu (kromě telefonního vedení) a zvonkového systému

- c) Společných částí zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu.
- d) Konstrukcí základů, střešních plášťů, fasádního opláštění včetně výměny oken.
- e) Stavebních konstrukcí a povrchových úprav společných částí domu.
- f) Revize, opravy a údržba výtahu, revize elektroinstalace, hromosvodů, revize plynu, a to podle příslušných předpisů.

Čl. 39

Sloučení a rozdělení bytu

- 1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem, nebo jeho částí, jen se souhlasem představenstva družstva.
- 2. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.
- 3. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 4. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši členských podílů.

V.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 40

- 1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) představenstvo
 - c) předseda družstva (představenstva)

Čl. 41

- 1. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Členové orgánů mohou být voleni opakovaně.
- 2. Volené orgány vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.

Čl. 42

- 1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti, které upravuje zákon č.90/2012 Sb.

Čl. 43

- 1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen zletilí členové družstva.
- 2. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 4. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad schválených shromážděním.
- 5. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo.
- 6. 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.

Čl. 44

1. Člen voleného orgánu, kterému důležité okolnosti trvale brání ve výkonu funkce, požádá orgán, jehož je členem, o zproštění z funkce. Povinnost vykonávat tuto funkci skončí dnem, kdy tento orgán zproštění z funkce projedná.
2. Orgán je povinen projednat rezignaci svého člena na nejbližším zasedání poté, co se o rezignaci dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který ho zvolil.
4. Do funkce ve voleném orgánu, uvolněné způsobem dle odst. 1 až 3 tohoto článku, nebo zánikem členství v orgánu smrtí člena, nastupují do konce funkčního období jako náhradníci kandidáti do orgánu, kteří dosáhli ve volbách další nejvyšší počet hlasů pro stanovený počet členů orgánu.

Čl. 45

1. Každému členu družstva náleží minimálně jeden hlas. Pokud člen vlastní členská práva a povinnosti k více než jednomu bytu, náleží mu za každý další byt, ke kterému vlastní členská práva a povinnosti, další jeden hlas.
2. Každý člen má pouze jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o
 - a) změně stanov
 - b) uhrazovací povinnosti
 - c) zrušení družstva a likvidaci
 - d) přeměně družstva
3. V orgánech družstva se hlasuje veřejně.
4. V představenstvu lze usnesení přijmout hlasováním, uskutečněném písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
5. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy a zákon neurčují jinak.

Čl. 46

1. O jednání kolektivních orgánů družstva se pořizují zápisy, které obsahují podstatné body jednání, přijatá usnesení a výsledky hlasování. K zápisu musí být připojeny projednávané zprávy předložené písemnou formou.
2. Nesouhlasí-li člen orgánu s některým ustanovením, má právo, aby jeho odchylný názor byl v zápise zaznamenán. Tím se však nezbavuje povinnosti přijaté usnesení plnit.
3. Zápisy podepisuje člen orgánu, který jednání řídil, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jí podepíše i ona.
4. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen daného orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
5. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předseda, svolavatel může rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

Čl. 46 a) Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Členská schůze
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva,
 - c) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - d) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - e) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku,
 - f) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - g) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - h) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - i) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
 - j) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,
 - k) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - l) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - m) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - n) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - o) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva.
4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Čl. 46 b) Svolání členské schůze

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň
 - a) firmu a sídlo bytového 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. Veškeré náležitosti ohledně členské schůze jsou obsaženy v § 635 - § 668 zák. č. 90/2012 Sb.

Čl. 47 Představenstvo

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení, podává zprávy o své činnosti a činnosti družstva na členské schůzi, odpovídá za tuto činnost
2. Představenstvo řídí činnost družstva. Je oprávněno rozhodovat o všech věcech, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům družstva, zejména:
 - a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva,
 - b) schvaluje roční účetní závěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty,
 - c) schvaluje přenechání nebytového prostoru do nájmu fyzické případně i právnické osobě,
 - d) rozhoduje o uzavření nájemních smluv.
 - e) vydává domovní řád, jakož i jiné závazné vnitrodružstevní předpisy,
 - f) k zajištění úkolů vyplývajících z právního postavení družstva a z jeho provozních potřeb zřizuje představenstvo správu družstva, která provádí centralizované odborné práce a zajišťuje odbornou ekonomickou, technickou a správní činnost družstva,
 - g) stanoví rozsah činnosti správy družstva, organizační uspořádání a určuje výši příspěvku na úhradu správní režie,
 - h) rozhoduje o přijetí za člena, zamítnutí členství a vyloučení člena družstva.

Čl. 48

Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

Čl. 49

1. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva, místopředsedu a další funkcionáře, o způsobu volby rozhoduje představenstvo.
2. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za pět měsíců.
3. Představenstvo rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých členů.
4. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen představenstva.
5. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 50

1. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění pověřený místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva.
2. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje předseda družstva popřípadě místopředseda družstva a další člen představenstva.
4. Představenstvo může písemnou plnou mocí pověřit zastupováním družstva i jiné občany a právnické osoby.
5. Představenstvo vydává vnitrodružstevní řídicí akty.

Čl. 51 Předseda družstva

1. Předseda je orgánem družstva.
2. Předseda družstva zejména:
 - a) organizuje běžnou činnost družstva,
 - b) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
 - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva, podepisuje s dalším členem představenstva právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma,
3. Při rozhodování o bytových a členských otázkách v rozsahu určeném ve stanovách.
4. O své činnosti podle odst. 2 tohoto článku informuje předseda představenstvo.
5. Za výkon funkce odpovídá předseda družstva představenstvu.

VI. Hospodaření družstva

Čl. 52 Roční účetní uzávěrka

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní uzávěrku, a to nejpozději do 31.5. následujícího roku.
2. Spolu s roční účetní uzávěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob náhrady ztráty.
3. Členové družstva si mohou vyžádat rádnou účetní uzávěrku a návrh na rozdělení zisku a ztráty k nahlédnutí.

Čl. 53 Tvorba a použití nedělitelného fondu

1. Družstvo je povinno vést nedělitelný fond.
2. Nedělitelný fond činí 10% zapisovaného základního kapitálu družstva, což činí 15.000,- Kč. Tento fond družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva tj. 30.000,- Kč.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za dobu trvání družstva k rozdělení mezi členy ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena, jehož členství v družstvu zaniklo. Nedělitelný fond lze použít ke krytí ztráty, vyplývající z roční účetní uzávěrky, po schválení členskou schůzí.

Čl. 54 Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 60 000,- Kč.

VII. ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Čl. 55

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku
 - c) rozhodnutím soudu.
2. Rozhodnutí členské schůze družstva o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 56 Likvidace družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. 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. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

VIII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 57 Podměty členů

1. O podmínkách členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva, rozhodují orgány družstva nejpozději do 60 dnů od jejich doručení. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena, písemnou nebo elektronickou formou.

Čl. 58 Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech daných těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva
3. Povinnost družstva je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost družstvu vrátí jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen doručení písemnosti odmítl.

Čl. 59

2. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
3. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

Čl. 60

1. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne..... jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.

V Prostějově dne:

Předseda představenstva

Místopředseda představenstva