

STANOVY
Bytového družstva
B.K. Ohrada

Obsah:

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	1
ČLÁNEK 1: OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA	1
ČLÁNEK 2: ÚČEL, POSTAVENÍ A VZNIK DRUŽSTVA	1
ČLÁNEK 3: PŘEDMĚT ČINNOSTI	1
ČLÁNEK 4: ZÁKLADNÍ KAPITÁL DRUŽSTVA	1
ČLÁNEK 5: ČLENSKÝ VKLAD A DALŠÍ ČLENSKÉ VKLADY (DALŠÍ MAJETKOVÁ ÚČAST)	2
II. VZNIK A ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	2
ČLÁNEK 6: ČLENSTVÍ FYZICKÝCH OSOB	2
ČLÁNEK 7: VZNIK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU	2
ČLÁNEK 8: VZNIK ČLENSTVÍ DNEM VZNIKU DRUŽSTVA	3
ČLÁNEK 9: VZNIK ČLENSTVÍ ZA TRVÁNÍ DRUŽSTVA	3
ČLÁNEK 10: SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ	3
ČLÁNEK 11: ZÁNİK ČLENSTVÍ	3
ČLÁNEK 12: DOHODA O SKONČENÍ ČLENSTVÍ	4
ČLÁNEK 13: VYSTOUPENÍ Z DRUŽSTVA	4
ČLÁNEK 14: VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA	4
ČLÁNEK 15: PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	5
ČLÁNEK 16: PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	5
ČLÁNEK 17: ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	5
ČLÁNEK 18: ZÁNİK ČLENSTVÍ PŘI ZÁNIKU DRUŽSTVA	6
ČLÁNEK 19: ZÁNİK SPOLEČNÉHO ČLENSTVÍ MANŽELŮ	6
ČLÁNEK 20: MAJETKOVÉ VYPOŘÁDÁNÍ PŘI ZÁNIKU ČLENSTVÍ	6
III. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA	6
ČLÁNEK 21: PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S ČLENSTVÍM V DRUŽSTVU	6
IV. ČLENSKÁ EVIDENCE A PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ	7
ČLÁNEK 22: ČLENSKÁ EVIDENCE	7
ČLÁNEK 23: OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ	7
ČLÁNEK 24: ZAJIŠTĚNÍ ŘÁDNÉHO VYUŽITÍ DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ	8
V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU A NEBYTOVÉHO PROSTORU	8
ČLÁNEK 25: VZNIK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU	8
ČLÁNEK 26: PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU	8
ČLÁNEK 27: NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU	8
ČLÁNEK 28: PODNÁJEM	9
ČLÁNEK 29: VÝMĚNA BYTU V RÁMCI DRUŽSTVA	9
ČLÁNEK 30: ZÁNİK NÁJMU BYTU	9
VI. ORGÁNY DRUŽSTVA	10
ČLÁNEK 31: ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA	10
ČLÁNEK 32: ČLENSKÁ SCHŮZE A JEJÍ PŮSOBNOSTI	10
ČLÁNEK 33: SVOLÁVÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE, ÚČAST A ZPŮSOB HLASOVÁNÍ	10
ČLÁNEK 34: NÁHRADNÍ A DÍLČÍ ČLENSKÁ SCHŮZE	12
ČLÁNEK 35: ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM	12
ČLÁNEK 36: PŘEDSTAVENSTVO	13
ČLÁNEK 37: KONTROLNÍ KOMISE	14
ČLÁNEK 38: JEDNÁNÍ DRUŽSTVA	15
VII. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	15
ČLÁNEK 39: SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	15
ČLÁNEK 40: OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM BYTOVÉHO DRUŽSTVA	15
ČLÁNEK 41: DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE	16
ČLÁNEK 42: POUŽITÍ ZISKU A ÚHRADA PŘÍPADNÉ ZTRÁTY DRUŽSTVA	16
ČLÁNEK 43: ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A VÝROČNÍ ZPRÁVA O HOSPODAŘENÍ	16

VIII. ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA	17
ČLÁNEK 44: ZRUŠENÍ DRUŽSTVA	17
ČLÁNEK 45: ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA	17
ČLÁNEK 46: ROZHODNUTÍ ORGÁNŮ DRUŽSTVA	17
ČLÁNEK 47: DORUČOVÁNÍ.....	17
ČLÁNEK 48: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	17

STANOVY

Bytového družstva B.K. Ohrada

I. Základní ustanovení

Článek 1

Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma bytového družstva zní: Bytové družstvo B.K. Ohrada (dále jen „družstvo“)
Sídlo družstva: Borovanského 2377/14, Praha 5, 155 00

Článek 2

Účel, postavení a vznik družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je obchodní korporací dle zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“ nebo „ZOK“), vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je založeno ustavující schůzí fyzických osob – oprávněných nájemců v domech č. p.: 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, v ulici Kurzova a Borovanského, Praha 5, kteří podali přihlášku do družstva a nemají žádné závazky vůči Magistrátu hl.m. Prahy a žádné finanční závazky vzniklé v souvislosti s užíváním bytu.
5. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou a vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
6. Právní poměry družstva upravují tyto stanovy, interní směrnice, zákon o obchodních korporacích a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“).

Článek 3

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb především svých členů, správa bytového fondu, pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb s tím spojených.
2. V rámci naplňování předmětu činnosti družstvo zabezpečuje zejména:
 - a) pronajímání bytů a nebytových prostor
 - b) provoz domů včetně péče o společné vnitřní a vnější prostory
 - c) provoz společných technologických zařízení
 - d) údržbu, opravy a modernizace budov a jejich technologických zařízení, s výjimkou vnitřních vybavení bytů, pokud členská schůze nerozhodne jinak
 - e) rozvody el. energie, vody, tepla a odvod kanalizačních splašků, s výjimkou vnitřních rozvodů v bytech, pokud členská schůze nerozhodne jinak
 - f) odvoz domovního odpadu
 - g) koordinaci společné péče o dům a společné prostory
 - h) plnění spojená s bydlením či užíváním nebytových prostor pro své členy i další nájemce družstevních bytů

Článek 4

Základní kapitál družstva

Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali.

Článek 5 Členský vklad a další členské vklady (další majetková účast)

1. Členské vklady představují majetkovou účast členů v družstvu.
2. Členské vklady jsou tvořeny základním členským vkladem, dalším členským vkladem a další majetkovou účastí člena družstva.
3. **Základní členský vklad** je pro všechny členy shodný a činí 3000,-Kč (Slovy: Třítisíce korun českých). Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Zakládající člen splní vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze, která rozhodla o založení družstva, jinak se zakladatel nestane členem družstva.
4. **Další členský vklad** je vkladem člena do družstva a slouží ke koupi bytových domů č. p. č.p.: 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, na pozemcích parc. č. 2342/74, 2342/75, 2342/76, 2342/77, 2342/78, 2342/79, 2342/80, 2342/274, to vše zapsáno na LV č. 1716 pro k.ú. Stodůlky, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.
5. Při založení družstva se zakládající členové družstva zavazují uhradit další členský vklad, který bude sloužit k úhradě kupní ceny předmětných nemovitostí stanovené v kupní smlouvě uzavřené s Magistrátem hl.m. Prahy. Celkový součet všech dalších členských vkladů bude odpovídat minimálně kupní ceně předmětných nemovitostí. Každý zakládající člen družstva se zavazuje uhradit další členský vklad ve výši, která odpovídá minimálně jeho podílu na kupní ceně za nemovitosti. Výši a způsob splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze. Další členský vklad může být pouze peněžité a splácí se na účet družstva. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s každým členem písemnou smlouvu.
6. **Další majetková účast člena** je tvořena dalším členským vkladem, jehož úhradou lze podmínit
 - a) přidělení uvolněného družstevního bytu. Při stanovení výše dalšího členského vkladu se vychází z ocenění družstevního podílu, které odpovídá tržní ceně bytu nebo nebytového prostoru v době a v místě obvyklé. Konkrétní výši dalšího členského vkladu při dodržení výše uvedené zásady stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí;
 - b) přijetím nájemce za člena družstva. Přijetí se podmiňuje úhradou základního členského vkladu a dalšího členského vkladu dle předchozích ustanovení.

II. Vznik a členství v družstvu

Článek 6 Členství fyzických osob

1. Členem družstva se může stát pouze fyzická osoba za podmínek stanovených těmito stanovami a ZOK.. Právnícká osoba se členem družstva stát nemůže.
2. Členem družstva může být pouze osoba, která má nájemní právo k bytu nacházejícímu se v budově, která je majetkem družstva, nebo osoba, která společně s nabytím členství v družstvu získá právo nájmu k určitému bytu v budově, která je majetkem družstva.

Článek 7 Vznik členství v družstvu

Členství v družstvu vzniká:

- a) při založení družstva dnem vzniku družstva
- b) za trvání družstva:
 - přijetím za člena na základě písemné přihlášky a rozhodnutí představenstva o přijetí za člena
 - převodem družstevního podílu
 - jiným způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích

Článek 8

Vznik členství dnem vzniku družstva

Členem družstva se dnem vzniku družstva může stát fyzická osoba za níže uvedených podmínek:

- a) má platnou nájemní smlouvu k bytu nebo nebytovému prostoru v domě uvedeném v čl. 5 odst.4 těchto stanov
- b) je tzv. „oprávněným nájemcem“ dle Pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, bytových domů a funkčně souvisejících pozemků ve vlastnictví hlavního města Prahy přijatých usnesením č. 14/4 Zastupitelstva hl.m. Prahy ze dne 24.5.2012 v platném znění (dále jen Pravidla)
- c) podala přihlášku za člena družstva
- d) uhradila základní členský vklad ve lhůtě do 15 dnů ode dne konání ustavující členské schůze, která rozhodla o založení družstva.
- e) Podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení zakladatelů o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

Článek 9

Vznik členství za trvání družstva

1. Za trvání družstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce. K přihlášce musí být připojeno:
 - a) výslovné prohlášení osoby žádající o přijetí, že se k členství přihlašuje podle stanov
 - b) doklad o zaplacení základního členského vkladu
 - c) doklad svědčící o nájemním právu k bytu nacházejícím se v majetku družstva
 - d) písemný závazek žadatele o převzetí jeho povinnosti zaplatit další členský vklad ve výši a termínu stanoveném představenstvem (členskou schůzí)
2. Představenstvo rozhodne o přihlášce na prvním zasedání, které následuje po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Rozhodnutí o přijetí či nepřijetí musí být žadateli doručeno buď osobně nebo doporučeným dopisem.
3. Družstvo vrátí základní, případně další členské vklady uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

Článek 10

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas.
2. Mají-li manželé společné členství v družstvu, jsou také společnými nájemci družstevního bytu. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Článek 11

Zánik členství

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo

- v exekuci,
j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Společně se zánikem členství v družstvu zaniká nájem družstevního bytu.

Článek 12

Dohoda o skončení členství

Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem. Dohoda o skončení členství musí být písemná.

Článek 13

Vystoupení z družstva

1. Člen může z bytového družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Ukončením členství končí nájem družstevního bytu. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně před ukončením lhůty pro ukončení členství a se souhlasem představenstva.
3. Pokud člen vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, platí ust. § 613 ZOK.

Článek 14

Vyloučení člena z družstva

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
2. Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu
 - c) nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
 - d) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - e) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
3. Představenstvo může o vyloučení z družstva rozhodnout jen tehdy, dalo-li členovi předem dopisem doručeným do vlastních rukou výstrahu a člen ve lhůtě stanovené výstrahou své pochybení nenapravit. Lhůta určená k nápravě musí mít nejméně 30 dnů. Družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
4. Představenstvo může o vyloučení rozhodnout jen do šesti měsíců ode dne, kdy se dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
5. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 2b) tohoto článku, předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta podle odst. 4 běžet dnem, kdy se družstvo dozví o pravomocném rozhodnutí příslušného orgánu.
6. Rozhodnutí o vyloučení musí být doručeno do vlastních rukou a musí v něm být uveden důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
7. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
8. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může vylučovaný člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení to vyloučení.
9. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení 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, pokud bylo zahájeno, družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku

jeho členství.

10. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
11. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením rozhodnutí o vyloučení musí vylučovaná osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
12. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.
13. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Článek 15 **Převod družstevního podílu**

1. Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
2. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení občanského zákoníku, o uzavírání smluv dle § 1724 a násl. Smlouva o převodu členských práv a povinností musí být písemná a musí být opatřena úředně ověřenými podpisy všech účastníků.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Článek 16 **Přechod družstevního podílu**

1. Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.
2. Družstevní podíl přechází na dědice spolu s nájmem družstevního bytu nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

Článek 17 **Rozdělení družstevního podílu**

1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu nemohou stanovy družstva omezit ani vyloučit.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájmcem nejméně dvou družstevních bytů.
3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu dle § 601 zákona o obchodních korporacích.
4. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

5. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle předchozích ustanovení se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Článek 18

Zánik členství při zániku družstva

Při zániku družstva bez právního nástupce zaniká členství dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 19

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů (dohodou nebo rozhodnutím soudu) nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. Výlučným členem družstva se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
2. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z nich, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu. Společné nájemní právo zaniká dohodou rozvedených manželů nebo na základě rozhodnutí soudu.
3. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy družstva a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu. Výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
4. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ustanoveními o manželském majetkovém právu podle § 708 a násl. občanského zákoníku.

Článek 20

Majetkové vypořádání při zániku členství

1. Zánikem členství v bytovém družstvu jinak než převodem vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši částky splněné vkladové povinnosti člena družstva.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
4. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na vyklizení bytu a jeho předání družstvu.
5. Zanikne-li nájem družstevního bytu člena, dochází k zániku členství a bývalému členovi vzniká nárok na výplatu vypořádacího podílu. To neplatí v případě převodu nebo přechodu družstevního podílu.
6. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoli jinou část majetku družstva.

III. Práva a povinnosti člena družstva

Článek 21

Práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu

1. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.
2. Člen družstva má právo zejména:
 - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, jehož je člen oprávněným nájemcem, poté, co přejde vlastnické právo k domu na družstvo,
 - b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, kterému udělí plnou moc, jednání členských schůzí,
 - c) volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný,
 - d) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a být o jejich vyřízení

- informován,
- e) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dojde-li k převodu nebo přechodu družstevního podílu,
 - g) na přidělení volného družstevního bytu, splatí-li další členský vklad, jehož výše je stanovena rozhodnutím představenstva a odpovídá tržní ceně družstevního bytu,
 - h) na podíl na zisku a společném majetku družstva a na likvidačním zůstatku,
 - i) na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu,
 - j) vyžadovat na orgánech družstva informace týkající se hospodaření družstva,
 - k) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva,
 - l) obdržet na svou žádost a své náklady kopii zápisu z jednání členské schůze.
3. Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
 - b) splatit řádně a včas vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, k dalšímu členskému vkladu, jakož i hradit poplatky za činnost družstva a za úkony ve výši stanovené členskou schůzí,
 - c) oznamovat družstvu včas, tj. nejdéle do 15 dnů ode dne jejich vzniku, změny týkající se osobních poměrů člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
 - d) podílet se na úhradě ztráty družstva podle rozhodnutí členské schůze.
4. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu a jeho účast v družstvu představují družstevní podíl. Společné členství se připouští pouze u manželů nebo registrovaného partnerství.
5. Zastavení družstevního podílu se nepřipouští. Finanční asistence družstva vůči členu se nepřipouští.

IV. Členská evidence a přidělování bytů

Článek 22

Členská evidence

1. Družstvo vede seznam všech svých členů v souladu s ust. § 580 a násl. Zákona o obchodních korporacích (dále jen ZOK). Manželé se uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště člena,
 - b) den a způsob vzniku členství v družstvu,
 - c) výše členského (základního a dalšího) vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti.
3. Člen družstva je povinen písemně oznámit a podle povahy věci případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu (tj. nejdéle do 15 dnů) poté, co tato skutečnost nastala. Neoznámení se považuje za porušení povinností člena družstva.

Článek 23

Ochrana osobních údajů

1. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení ztrátě nebo jinému zneužití.
2. Družstvo umožní nahlédnout do členské evidence pouze tomu, kdo prokáže právní nárok. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, týkající se jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou

žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. 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 24 **Zajištění řádného využití družstevních bytů**

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení. O tom je povinen představenstvo písemně předem informovat.
3. Využití družstevní byt k podnikatelské činnosti člena – nájemce lze pouze s předchozím souhlasem představenstva

V. Nájem družstevního bytu a nebytového prostoru

Článek 25 **Vznik nájmu družstevního bytu a nebytového prostoru**

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako pronajímatel přenechává svému členovi nájemci do užívání družstevní byt na dobu neurčitou.
2. Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) člen nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené stanovami a dalšími interními předpisy družstva,
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na družstevní nebytové prostory.

Článek 26 **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu. Je-li nebytový prostor využíván k bydlení, použijí se ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.
2. Nájemní smlouva se sjednává písemně.
3. Se členem – nájemcem družstevního bytu, resp. s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet:
 - a) příbuzní v řadě přímé,
 - b) sourozenci, zeť a snacha,
 - c) osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.
4. Počet osob bydlících v bytě a jeho změny je člen - nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu do 15 dnů. Se členem – nájemcem může v bytě bydlet jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby v bytě mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
5. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.
6. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu manželi upravuje občanský zákoník.

Článek 27 **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen včas a ve stanovené výši hradit nájemné, úhrady

- za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně úhrady za užívání dalších prostor, které nejsou započteny v podlahové ploše bytu, ale které k němu přísluší.
2. Určení výše, placení a ročního vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu případně dalších úhrad se řídí obecně závaznými právními předpisy (§ 744 ZOK), stanovami a usneseními členské schůze.
 3. Celkovou výši nájemného a úhrad stanovuje představenstvo na základě rozpočtu a plánu oprav schváleného členskou schůzí. Členové-nájemci hradí v nájemném pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátku úvěru bytového družstva ve výši odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena bytového družstva, splátku případného úvěru bytového družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevního bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Zálohy na jednotlivé služby se určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období.
 4. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice družstevních bytů nebo nebytových prostor neobsahuje finanční prostředky, které by mohly být použity k pokrytí nákladů souvisejících s odstraněním havarijního stavu.
 5. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení členům- nájemcům družstevního bytu o změně výše úhrady. Změna měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.
 6. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl schválen členskou schůzí, rozúčtují se zálohy na služby podle právního předpisu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty.
 7. Plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou zejména dodávka tepla a teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor, umožnění příjmu televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

Článek 28

Podnájem

1. Člen - nájemce družstevního bytu může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu třetí osobě. O této skutečnosti je povinen představenstvo písemně předem informovat.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené osobami, kterým poskytne ubytování ve svém bytě, ať se jedná o členy jeho domácnosti nebo podnájemníky.
3. Směrnice družstva blíže upraví podmínky a pravidla poskytování souhlasu s podnájemem, případně využitím družstevního bytu k podnikatelské činnosti.

Článek 29

Výměna bytu v rámci družstva

Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu s jiným členem družstva – nájemcem družstevního bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

Článek 30

Zánik nájmu bytu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 11,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě. Součástí dohody je i ukončení členství v družstvu.
 - c) výpovědí nájemce družstevního bytu dle příslušných ustanovení občanského zákoníku,
 - d) výpovědí družstva podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2. Při zániku nájmu družstevního bytu a zániku členství vzniká členovi nárok na vypořádací podíl.

VI. Orgány družstva

Článek 31 Orgány bytového družstva

1. Orgány bytového družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise
2. S výjimkou členské schůze jsou všechny orgány volené.
3. Orgány družstva si mohou za účelem řešení specifických otázek zřídit své pomocné orgány se statutem komise. Členové pomocných orgánů jsou jmenováni příslušným orgánem, který takový pomocný orgán zřídil. Pomocné orgány mohou být zřízeny z řad odborníků mimo členskou základnu.

Článek 32 Členská schůze a její působnosti

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva.
2. Do výlučné působnosti členské schůze náleží:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - e) rozhodovat o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - f) schvalovat právní jednání (výdaje) družstva převyšujících částku 200.000,- Kč vč. DPH,
 - g) rozhodovat o zatížení majetku družstva právem třetích osob,
 - h) rozhodovat o dalších významných majetkových dispozicích.
 - i) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - j) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - k) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
3. Do působnosti členské schůze dále náleží:
 - a) přijímat jednací řád členské schůze, projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - b) rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva,
 - c) stanovovat zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru, včetně plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
 - d) určovat výši odměn představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů bytového družstva,
 - e) schvalovat poplatky a jejich výši za činnost a úkony družstva,
 - f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - g) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti nebo které si členská schůze vyhradila do své působnosti rozhodování, pokud se nejedná o záležitosti svěřené zákonem o obchodních korporacích do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

Článek 33 Svolávání členské schůze, účast a způsob hlasování

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za rok. 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 družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách bytového družstva se považuje pozvánka za doručenou. 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;
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
4. Doplnění programu členské schůze je možné za podmínek stanovených § 643 ZOK.
5. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
7. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
 - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
8. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
9. Na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
10. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.
11. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
12. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů bytového družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášenischopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.
13. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.
14. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.
15. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis splňující alespoň náležitosti dle § 634 ZOK, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud interní předpis bytového družstva neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo interním předpisem bytového družstva
16. Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.
17. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li ZOK účast členů majících vyšší počet hlasů.
18. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy bytového družstva vyšší počet hlasů.
19. Souhlas kvalifikované většiny, kterou tvoří nejméně dvě třetiny (2/3) všech členů družstva, je nutný k přijetí v těchto případech:

- a) změně stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) k přijetí rozhodnutí o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - d) zatížení majetku družstva,
 - e) k přijetí rozhodnutí o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - f) dalších významných majetkových dispozicích přesahujících hodnotu 2.000.000,-Kč
20. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
21. Právo hlasovat na členské schůzi mají všichni členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

Článek 34 **Náhradní a dílčí členská schůze**

- Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
22. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 30 % členů.
23. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.
24. Členská schůze se může konat i formou dílčích členských schůzí. Jednotlivé dílčí členské schůze se konají vždy v každém domě samostatně a účastní se jí členové družstva – nájemci tohoto domu a to za podmínek stanovených příslušnými ustanoveními ZOK. Mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze nesmí uplynout doba delší než 40 dnů, jinak platí, že žádné usnesení nebylo přijato. Rozhoduje-li členská schůze na zasedání dílčích členských schůzí postupuje se podle odstavců 1, 2 a 3 obdobně.

Článek 35 **Rozhodování PER ROLLAM**

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi družstva,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dnů ode dne rozhodnutí per rollam, a to stejným způsobem, jaký je stanoven těmito stanovami a ZOK pro svolání členské schůze; v oznámení musí být uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 36 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje ve všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
3. Za představenstvo jednají navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva (§164 odst. 2 OZ).
4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
5. Představenstvo má 7 členů a je voleno na funkční období 2 let. Funkce členů představenstva zanikne volbou nových členů představenstva. Funkční období končí všem členům představenstva zároveň, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
7. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 7. předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva-. V takovém případě je člen představenstva povinen písemně oznámit tuto okolnost představenstvu. Pokud členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva, má se za to, že uvedené zakázány nemá.
9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho nebo více místopředsedů, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy (více místopředsedů) trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají tyto osoby členy zvoleného představenstva.
10. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.
11. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda (místopředsedové v určeném pořadí), zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů.
12. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.
13. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
14. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

15. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
16. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.
17. Funkce člena představenstva zaniká koncem funkčního období nebo volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
18. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
19. Členům představenstva náleží za výkon jejich funkce odměna. Odměňování členů představenstva se řídí zásadami přijatými členskou schůzí.

Článek 37 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoli informace a doklady o hospodaření družstva. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech bytového družstva.
2. Do působnosti kontrolní komise náleží zejména:
 - a) kontrolovat dodržování obecně závazných předpisů, stanov družstva a usnesení členské schůze a seznamovat pravidelně členskou schůzi s výsledky své činnosti,
 - b) dávat písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů,
 - c) vyžadovat od všech orgánů družstva, s výjimkou členské schůze, informace a podklady v rozsahu potřebném pro plnění jejich úkolů. Od členské schůze může kontrolní komise požadovat informace a doklady o hospodaření družstva. Tomu odpovídá povinnost orgánů družstva předávat kontrolní komisi vyžadované podklady ve stanoveném rozsahu a dohodnutých termínech,
 - d) upozorňovat představenstvo družstva na zjištěné nedostatky a vyžadovat zjednání nápravy. Tomu odpovídá povinnost představenstva družstva bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů,
 - e) dát podnět ke svolání mimořádné členské schůze, pokud představenstvo nezjedná nápravu zjištěných nedostatků, o kterou bylo kontrolní komisí požádáno,
 - f) zúčastnit se jednání členské schůze,
 - g) uplatnit právo na náhradu škody, kterou má družstvo vůči členovi představenstva prostřednictvím jí určeného člena.
3. Kontrolní komise má 3 členy. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.
4. Členy kontrolní komise volí a odvolává členská schůze. Funkční období je dvouleté. Funkční období končí všem členům kontrolní komise zároveň, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období. Opětovná volba člena kontrolní komise je možná.
5. Zastupování člena kontrolní komise na jednání komise není přípustné.
6. Člen kontrolní komise nemůže být současně členem představenstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
7. Člen kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob,

ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

8. Člen, který má být volen za člena kontrolní komise, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 7. předem informovat členskou schůzi (při založení bytového družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen kontrolní komise vykonávat v průběhu výkonu funkce člena kontrolní komise-. V takovém případě je člen kontrolní komise povinen písemně oznámit tuto okolnost představenstvu. Pokud členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena kontrolní komise, má se za to, že uvedené zakázány nemá.
9. Členům kontrolní komise náleží za výkon jejich funkce odměna. Odměňování členů kontrolní komise se řídí zásadami přijatými členskou schůzí.
10. Kontrolní komise se schází podle potřeby.
11. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise.
12. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
13. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu bytového družstva, zřízeného podle stanov.
14. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.
15. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

Článek 38 Jednání družstva

1. Jménem družstva navenek jednají předseda nebo místopředseda představenstva vždy spolu s dalším členem představenstva.
2. Družstvo zastupují navenek osoby v rozsahu písemné plné moci udělené jim představenstvem.
3. Právní jednání, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje předseda, popřípadě místopředseda představenstva vždy s jedním členem představenstva. V jejich nepřítomnosti podepisuje zastupováním pověřený člen představenstva a další člen představenstva. Stejně zásady platí pro disponování s účty družstva u peněžních ústavů.

VII. Hospodaření družstva

Článek 39 Společná ustanovení

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje na své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství, z příspěvku členů, popř. z jiných zdrojů.
3. Družstvo vytváří podle svých potřeb kromě základního kapitálu fondy a rezervy.

Článek 40 Omezení při nakládání s majetkem bytového družstva

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

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 1. a 2. se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze. K přijetí usnesení o převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci je potřeba souhlas nadpoloviční většiny všech členů družstva.
4. V případě, kdy bude družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů družstva, případně na opravu domu, je možné hlasování o převodu bytů do vlastnictví členů družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem družstva předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva.

Článek 41

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného bytů a nebytových prostor, dotací, popř. dalších zdrojů.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.

Článek 42

Použití zisku a úhrada případné ztráty družstva

1. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na úhradě ztráty.
2. Zisk se použije podle rozhodnutí členské schůze.
3. Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

Článek 43

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
3. Členům bude řádná účetní závěrka a návrh na rozdělení zisku předložena k nahlédnutí na členské schůzi.
4. Představenstvo je povinno vypracovat každý rok výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá spolu se stanoviskem kontrolní komise, které si předem vyžádá, k projednání a ke schválení členské schůzi.

VIII. Zrušení a zánik družstva

Článek 44 Zrušení družstva

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) rozhodnutím soudu
 - c) jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.

Článek 45 Zánik bytového družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.
2. Podrobnější ustanovení o likvidaci, sloučení, splynutí a rozdělení družstva obsahuje ZOK, OZ a zákon č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.
3. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy způsobem určeným dle § 756 ZOK.

Článek 46 Rozhodnutí orgánů družstva

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva se oznamují těmto členům.
2. Proti rozhodnutím, kterými nebylo vyhověno, lze podat odvolání. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná dnem následujícím po doručení rozhodnutí, není-li jinde ve stanovách určeno jinak.
3. O odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva vyjma představenstva rozhoduje představenstvo, o odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné.
4. Představenstvo může o odvolání rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 47 Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla vložení do poštovní schránky, písemnou nebo elektronickou poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen prokazatelně sdělil.
2. Doručování písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva a právními předpisy.

Článek 48 Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení ustavující schůzí družstva. Účinnosti nabývají dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku.
2. Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí družstva dne 21.1.2016.