

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA U ROKYTKY

ČI. I

Základní ustanovení, předmět činnosti

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Původně bylo družstvo založeno za účelem koupě bytových domů č. p. 1114, č. p. 1113, č. p. 1112, č. p. 1111, č. p. 1106, vše ulice Na Rokytce, č. p. 1104, ul. Pivovarnická, dále č. p. 1139 a č. p. 1140, ul. U Libeňského pivovaru, spolu se souvisejícími pozemky původní parcelní čísla 2768/2, 2769/2, 2771/4, 2769/3, 2771/3, 2771/2, 2772/6, 2772/5, 2772/4, 2775/3, 3872/2, 2775/4, 2775/6 a 2771/5, vše zapsáno na LV číslo 1711 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha a katastrální území Libeň, a to z prostředků získaných dalšími členskými vklady zakládajících členů a z nájemného hrazeného za nájem jednotlivých bytů či příp. nebytových prostor včetně jejich příslušenství nacházejících se ve výše uvedených nemovitostech za využití hypotečního úvěru. Účelem založení družstva je zajišťování veškeré činnosti spojené se správou, provozem, údržbou, opravami, zvelebováním a nakládáním s bytovým fondem a dalším majetkem družstva, tj. podílení se na uspokojování bytových potřeb svých členů a v souladu s jejich zájmy. Cílem družstva je budoucí převod bytů (jednotek) do vlastnictví členů družstva.-----
2. Družstvo je právnickou osobou s vlastní právní osobností a obchodní korporací ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále též ZOK), vystupující v právních vztazích svým jménem a nesoucí odpovědnost vyplývající z těchto vztahů.-----
3. Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 7977 a je evidováno pod IČ 01629590.-----
4. Předmět činnosti družstva: Družstvo provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytů a společných prostor v domech ve vlastnictví družstva, poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená s užíváním bytů a společných prostor, uzavírá příslušné smlouvy týkající se bytové i nebytové agendy. Předmětem činnosti i účelem založení a existence družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, správa majetku ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva, případně jeho členů, zejména domu čp. 1104, zřízeného na pozemku č. parc. 2775/3, čp. 1106 na pozemku č. parc. 2772/4, čp. 1111 na pozemku č. parc. 2772/5, čp. 1112 na pozemku č. parc. 2771/2, čp. 1113 na pozemku č. parc. 2771/3, čp. 1114 na pozemku č. parc. 2769/2, čp. 1139 na pozemku č. parc. 2771/5 a čp. 1140 na pozemku č. parc. 2775/4, vše v obci Praha, na katastrálním území Libeň, ul. Pivovarnická, ul. Na Rokytce a ul. U Libeňského pivovaru, a všech bytů v nich se nacházejících. -----
5. Družstevním bytem se pro účely těchto stanov rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v domě ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jako právní nástupce bývalého člena bytového družstva na jeho pořízení podílí členským vkladem.-----

ČI. II

Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma družstva: **Bytové družstvo U Rokytky**.-----
2. Sídlo družstva: **Praha 8, Libeň, Na Rokytce 1114/10, PSČ 180 00**.-----

III. Členské vklady

1. Člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem ve výši 5.000 Kč (slovy pět tisíc korun českých). Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná.-----
2. Člen se může podílet na základním kapitálu družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Členská schůze neschvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu či zrušení, pokud si rozhodování o této věci nevyhradí. -----
3. Při založení družstva se zakládající členové družstva zavázali uhradit další členský vklad, kterýž bude sloužit k úhradě kupní ceny nemovitostí uvedených v článku I odstavce 1 těchto stanov s tím, že každý ze zakládajících členů družstva se zavázal uhradit členský vklad v úhrnné výši, která odpovídá minimálně jeho podílu na kupní ceně předmětných nemovitostí, stanoveném v závislosti na skutečné podlahové ploše bytu, který užívá. Podíl každého člena na kupní ceně předmětných nemovitostí se určil poměrem výměry podlahové plochy bytu, k němuž má člen družstva nájemní právo, k výměře úhrnné podlahové plochy všech bytů družstva. Další členský vklad mohl být pouze peněžitý a splácí se na účet družstva.-----
4. Závazkem člena družstva nebo zájemce o členství k úhradě dalšího členského vkladu lze podmínit:-----
 - 4.1. přidělení uvolněného družstevního bytu, přičemž při stanovení výše dalšího členského vkladu se vychází z aktuální tržní ceny předmětného družstevního bytu, stanovené znaleckým posudkem;-----
 - 4.2. povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, přičemž v tomto případě může mít další členský vklad i formu nepeněžitých vkladů, který se ocení pořizovacími náklady ve výši doložené žadatelem, v pochybnostech cenou stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným na náklad žadatele;-----
 - 4.3. přijetí nájemce bytu za nového člena družstva, přijetí se podmiňuje úhradou základního členského vkladu, zápisného a dalšího členského vkladu podle zásad výše stanovených.-----
5. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.-
6. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.-----
7. Člen, jehož členství vzniklo přijetím do družstva nebo i jinak, je vždy povinen zaplatit zápisné, určené rozhodnutím členské schůze. Zápisné není součástí členského vkladu. V době přijetí těchto stanov činí zápisné částku 1.000 Kč (slovy jeden tisíc korun českých). Zápisné se nevrací.-
8. Družstevní podíl je možné zastavit jen s předchozím souhlasem členské schůze.-----

Čl. IV Vznik členství

1. Členem družstva může být jen fyzická osoba, členství právnických osob se vylučuje. -----

Za člena družstva může být přijata jen fyzická osoba, která je občanem státu Evropské unie nebo má na území České republiky trvalý pobyt.-----
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, společné členství manželů v družstvu tím není dotčeno.-----
3. Členství v družstvu vzniká, resp. vzniklo při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami při založení družstva dnem vzniku družstva, převodem a přechodem družstevního podílu, za trvání družstva rozhodnutím představenstva o přijetí za člena.-----

4. Není – li v těchto stanovách určeno jinak, je podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu přijetím za člena zejména:-----
 - 4.1. písemná přihláška doručená družstvu,-----
 - 4.2. úhrada základního členského vkladu v plné výši určené těmito stanovami, úhrada zápisného,-----
 - 4.3. po splnění předchozích dvou předpokladů rozhodnutí představenstva.-----
5. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, pak manželům vzniká společné členství manželů v družstvu. -----
6. Družstvo vede seznam svých členů v souladu se zákonem. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště, případně jiná adresa pro doručování členovi, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. Družstvo dále eviduje datum a způsob vzniku a zániku členství člena a další skutečnosti stanovené zákonem. Člen je povinen oznamovat každou změnu v údajích evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co skutečnost nastala. Družstvo má povinnost provést změnu zápisu bez zbytečného odkladu poté, co mu byla změna údaje prokázána. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a vyžadovat si od družstva potvrzení údajů o svém členství a obsahu svého zápisu, pokud toto potvrzení vyžaduje častěji než jednou za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.-----

Čl. V

Převod a přechod členství

1. Družstevní podíl (dále také „podíl“) představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.-----
2. Podíl může člen družstva převést na jinou osobu. Převod podílu nepodléhá souhlasu družstva. 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.-----
3. Společně s převodem podílu přecházejí všechny dluhy převodce vůči bytovému družstvu a dluhy bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.-----
4. 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. Totožnost osob podepsaných na smlouvě o převodu družstevního podílu, respektive na prohlášení, musí být ověřena osobou k tomu pověřenou družstvem, nebo musí obsahovat doložku o ověření podpisu podle obecně závazných právních předpisů. Smlouva či prohlášení musí obsahovat údaj o tom, zda je družstevní podíl nabýván do společného jmění manželů.-----
5. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihledne při vypořádání dědictví.-----
6. Spoluvlastnictví k družstevnímu podílu je vyloučeno, tím není dotčeno společné členství manželů v družstvu.-----

Čl. VI

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká zejména:-----
 - 1.1. dohodou-----
 - 1.2. vystoupením člena-----
 - 1.3. vyloučením člena-----

- 1.4. převodem družstevního podílu-----
 - 1.5. přechodem družstevního podílu-----
 - 1.6. smrtí člena-----
 - 1.7. prohlášením konkursu na majetek člena-----
 - 1.8. zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena-----
 - 1.9. doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci-----
 - 1.10. zánikem družstva bez právního nástupce-----
2. Dohodu o zániku členství uzavírají družstvo a člen písemně. Dohoda musí obsahovat datum, ke kterému členství zaniká, a datum vyklizení a předání bytu nebo nebytového prostoru družstvu, pokud má člen družstevní byt nebo nebytový prostor v nájmu.-----
 3. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby v délce tří měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva.-----
 4. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, pak platí následující:-----
 - 4.1. změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,-----
 - 4.2. uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,-----
 - 4.3. doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a-----
 - 4.4. členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.-----
 5. Postupem podle odstavce 4 může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování není přípustné.-----
 6. Člen může být vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro členství, nebo si počíná tak, že družstvu vzniká škoda nebo jiná újma, nebo způsobem, který je v rozporu s pravidly schválenými ve vnitřních předpisech družstva nebo v rozhodnutích některého z orgánů družstva. Člen může být také vyloučen, pokud zneužije seznam členů.-----
 7. Člen, nebo společní členové, s jejichž členstvím je spojen (společný) nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru mohou být vyloučeni z družstva, také jestliže:-----
 - 7.1. poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, zejména tím, že sám, nebo ti kdo bydlí v jeho bytě, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití nebo pravidla obvyklá pro chování v domě nebo rozumné pokyny družstva jako pronajímatele nebo takové porušování umožní, nedodržuje platné interní předpisy družstva schválené členskou schůzí, nebo přenechá družstevní byt do podnájmu bez souhlasu představenstva, nebo nezaplatí nájemné nebo úhrady za služby či plnění spojená s užíváním bytu či zálohy na ně nebo i jen jejich část po dobu delší než tři měsíce, neplatí další finanční závazky vůči družstvu ve stanovených lhůtách, provádí stavební úpravy bez souhlasu představenstva, nebo-----
 - 7.2. byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je družstevní byt člena, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.-----
 8. O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo. Před rozhodnutím o vyloučení musí být členovi doručena písemná výstraha, ledaže zákon stanoví jinak. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi poskytne lhůta nejméně 30 dnů.-----

9. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu.-----
10. Rozhodnutí musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena o možnosti podat námitky k členské schůzi. Člen může proti rozhodnutí o vyloučení podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.-----
11. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.-----
12. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek členskou schůzí může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.-----
13. 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.-----
14. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Bylo-li 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.-----
15. Společné členství manželů v družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů k družstevnímu podílu nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání.-----

Čl. VII Vypořádací podíl

1. Při zániku členství má člen právo na vypořádací podíl. Při převodu či přechodu družstevního podílu nárok na vypořádací podíl nevzniká.-----
2. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu a vyplácí se v penězích. -----
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později.-----
4. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta splatnosti ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.-----
5. Družstvo je oprávněno započíst své pohledávky vůči členovi proti jeho pohledávce na výplatu vypořádacího podílu.-----

Čl. VIII Práva a povinnosti člena družstva

1. Člen družstva má zejména tato práva:-----
 - 1.1. volit a být volen do orgánů družstva,-----
 - 1.2. účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,-----
 - 1.3. podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,-----

- 1.4. na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ke kterému se vztahuje další členský vklad, ke kterému se zavázal, za podmínek upravených těmito stanovami a písemnou smlouvou,-----
 - 1.5. na přenechání družstevního bytu do podnájmu za podmínek těchto stanov, -----
 - 1.6. na podíl na likvidačním zůstatku, který je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu, jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy v poměru jejich splněných členských vkladů, -----
 - 1.7. na převod družstevního bytu, jehož je nájemcem, do vlastnictví (včetně souvisejícího podílu na společných částech nemovité věci), a to bez zbytečného odkladu poté, kdy člen družstva:
 - 1.7.1. o převod družstevního bytu do vlastnictví družstvo písemně požádal, -----
 - 1.7.2. uhradil družstvu na něj případně připadající část úvěru družstva, která odpovídá jeho podílu na pořízení těchto nemovitostí, -----
 - 1.7.3. složil v plné výši zálohu na náklady spojené s převodem i s prohlášením vlastníka (včetně daňových) ve výši určené představenstvem družstva a současně -----
 - 1.7.4. převod vlastnictví družstevního bytu umožní závazky družstva.-----
 Převod družstevního bytu bude proveden formou kupní smlouvy, kdy kupní cena bude stanovena ve výši dalšího členského vkladu, resp. ve výši nákladů družstva na pořízení převáděného majetku, kterým se člen na pořízení bytu podílel, a ve výši nákladů družstva s převodem spojených (včetně případných daňových nákladů), družstvo se zaváže vrátit členovi další členský vklad a obě pohledávky budou vzájemně započteny. Takto upravené právo člena na převod bytu do jeho vlastnictví je podmíněno tím, že členská schůze rozhodne o vydání prohlášení vlastníka na dům, ve kterém se byt nachází, a za podmínek takového rozhodnutí, pokud a dokud k takovému rozhodnutí nedojde, členovi právo na převod bytu do vlastnictví nevznikne. -----
2. Člen družstva má zejména tyto povinnosti:-----
- 2.1. dodržovat stanovy,-----
 - 2.2. dodržovat veškeré interní přepisy družstva schválené členskou schůzí, sazebník poplatků a příspěvků a jiných úhrad,-----
 - 2.3. dodržovat rozhodnutí orgánů družstva,-----
 - 2.4. podílet se na financování činnosti družstva v rozsahu a způsobem stanoveným členskou schůzí družstva, včetně plateb všech příspěvků nebo poplatků,-----
 - 2.5. každý člen družstva se musí na základě případného rozhodnutí členské schůze podílet na úhradě případné ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze, nejvýše však do výše trojnásobku základního členského vkladu,-----
 - 2.6. jde-li o nájemce družstevního bytu, plnit všechny povinnosti nájemce, zejména platit nájemné a úhrady za služby a plnění spojená s užíváním bytu včetně záloh v rozsahu a termínech určených představenstvem družstva, oznamovat změnu počtu osob užívajících družstevní byt, umožnit zástupcům družstva nebo osobám pověřeným zástupci družstva po předchozím oznámení vstup do družstevního bytu za účelem zjištění jeho stavu nebo umožnění úkonu souvisejícího s činností družstva (například kontrola nebo instalace měřidel spotřeby tepla a vody, revize plynu a podobně) a plnit i další povinnosti v rozsahu stanoveném nájemní smlouvou, těmito stanovami, právními předpisy a usneseními členské schůze, dále hradit údržbu, opravy a modernizaci vnitřního vybavení bytu s výjimkou společných technologických rozvodů.-----

Čl. IX Nájem družstevního bytu

Přidělování bytů

- (1) Uvolněné družstevní byty podle čl. III. odst. 4 odst. 4.1 stanov přiděluje představenstvo, pokud si rozhodnutí o přidělení uvolněného bytu v konkrétním případě nevyhradila členská schůze. ----
- (2) Představenstvo bez zbytečného odkladu po uvolnění bytu zajistí zpracování tržního znaleckého posudku a uzavře s vybranými realitními kancelářemi smlouvu o zprostředkování nájmu předmětného bytu spojeného s členskými právy a povinnostmi v družstvu. Představenstvo bez souhlasu členské schůze není oprávněno uzavírat s vybranými realitními kancelářemi výhradní (exkluzivní) smlouvy. Minimální prodejní cena je dána znaleckým posudkem. -----

- (3) Představenstvo vyvěsí na nástěnce v každém domě ve vlastnictví družstva a zveřejní na svém webu, je-li zřízen, záměr pronajmout byt i se jmény realitních kancelářů, které nájem zprostředkují. -----
- (4) V rámci smluv uzavřených s jednotlivými realitními kancelářemi představenstvo stanoví povinnost realitní kanceláře zajistit, aby zájemci o členství v družstvu splňovali podmínky pro vznik členství v družstvu ve smyslu těchto stanov, není-li zájemce již členem družstva. O výsledku procesu přidělení bytu a vzniku nájmu bytu spojeného s členstvím v družstvu rozhoduje představenstvo a ostatní členové družstva budou informováni vývěskou v domech ve vlastnictví družstva a na webu družstva, je-li zřízen.-----
Nabyvatel družstevního podílu se stane členem družstva s právem nájmu předmětného bytu.----

Vznik nájmu družstevního bytu

- (1) Nájem družstevního bytu vzniká, nejde-li o případ uvedený v článku V. těchto stanov, smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- (2) Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy: -----
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva, -----
 - b) převodem členských práv a povinností nebo části členských práv a povinností, -----
 - c) přechodem členských práv a povinností nebo části členských práv a povinností.-----

Práva a povinnosti z nájmu bytu

- (1) Se členem - nájemcem respektive manželi - společnými nájemci družstevního bytu (dále též jen „nájemce“) 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. -----
- (2) Počet osob bydlících v bytě a jeho změny je nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu. ----
- (3) Nájemce i osoby, které s ním byt užívají, mají právo užívat kromě bytu i společné prostory a zařízení v domě. -----
- (4) Nájemce je povinen užívat byt i společné prostory a zařízení v domě řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, a při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.-----
- (5) Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k účelu, k němuž je kolaudován.-----
- (6) Využít byt k podnikatelské činnosti nájemce lze pouze pro účely umístění sídla nebo místa podnikání nájemce jakožto podnikatele či sídla právnické osoby, jejímž je společníkem (tj. jeho kontaktní adresy). Výjimečně lze byt využít i pro účely vlastní podnikatelské činnosti, a to pouze se souhlasem družstva za podmínky, že při výkonu této činnosti neztrácí byt svůj charakter a nedochází k omezování či narušování výkonu práv spojených s užíváním bytů ostatních nájemců. O udělení souhlasu družstva rozhoduje představenstvo družstva. -----
- (7) Práva a povinnosti z nájmu bytu a společného nájmu bytu manželi upravují platné právní předpisy. -----

Oprava a údržba bytu

- (1) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním byt užívají. Nesplnění této povinnosti opravňuje družstvo k tomu, aby po předchozím upozornění závady a poškození odstranilo a požadovalo náhradu od nájemce. -----
- (2) Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. -----
- (3) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. -----
- (4) Provádí - li družstvo stavební úpravy a jiné podstatné změny na příkaz příslušného orgánu státní správy, na základě stavebního povolení vydaného příslušným orgánem státní správy, v zájmu obnovení provozuschopnosti domu či bytu po poruše či havárii nebo jako preventivní práce v zájmu péče o dům, je nájemce povinen jejich provedení umožnit. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případně vzniklou škodu. Nájemce je povinen umožnit

- představenstvem pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu. -----
- (5) Drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním, náklady spojené s běžnou údržbou a náklady na výměnu bytového zařízení hradí nájemce. -----
Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.-----
- (5.1) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:-----
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,-----
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,-----
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,-----
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,-----
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.--
- (5.2) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.-----
- (5.3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci (5.2).-----
- (5.4) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích (5.2) a (5.3), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč slovy pět set korun českých. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce (5.5).-----
- (5.5) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích (5.2) až (5.4) nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.-----
- (5.6) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.-----
- (5.7) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odstavci (5.2) výše, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.-----
- (6) Členská schůze může rozhodnout o finančním řešení opravy jinak, než je výše uvedeno.-----
- (7) Náklady na opravy, údržbu či výměny bytového zařízení a v bytech, uskutečněné v důsledku úmyslného poškození, nedbalosti či nesprávného užívání hradí vždy nájemce.-----

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- (1) Nájemce je povinen včas a ve stanovené výši platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popřípadě úhrady za užívání dalších prostor, které nejsou započteny v podlahové ploše bytu, ale které k němu přísluší. Určení výše, placení a ročního zúčtování nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popřípadě úhrad za užívání dalších prostor, se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami a usnesením představenstva. -----
- (2) Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu stanovuje představenstvo na základě rozpočtu a plánu oprav schváleného členskou schůzí. -----

- (3) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do dvacátého pátého dne příslušného měsíce. Nezaplátí-li nájemce zálohu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem. -----
- (4) Rozdíl mezi zálohami nájemného a skutečnými náklady za uplynulý kalendářní rok vyúčtuje družstvo spolu s vyúčtováním záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu. -----
- (5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy. -----
- (6) Vyúčtování záloh na plnění dle odstavců 3 a 4 tohoto článku provede družstvo s nájemcem nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, respektive poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za příslušný kalendářní rok. -----
- (7) Vyúčtováním zjištěné přeplatky a nedoplatky jsou splatné nejpozději do šedesáti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci. -----
- (8) Pravidla pro stanovení výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo záloh na ně mohou být dále podrobně upravena podle Zásad hospodaření schválených členskou schůzí a podle obecně závazných předpisů. -----

Podnájem bytu (části bytu)

- (1) Nájemce bytu může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení členských povinností dle článku VI. odst. 7.1 těchto stanov. -----
- (2) Nesouhlas družstva s podnájemem bytu nebo jeho části je družstvo povinno řádně zdůvodnit. ----
- (3) Po skončení podnájmu nemá družstvo povinnost zajistit podnájemci náhradní podnájem.-----

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká zánikem členství nájemce družstevního bytu podle článku VI těchto stanov, tj. mimo jiné:-----

- a) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě, -----
- b) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně v trvání tří měsíců tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu, -----
- c) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.-----

Případné poskytování bytových náhrad při výpovědi nájmu družstevního bytu upravují platné právní předpisy. -----

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 jen s písemným souhlasem představenstva družstva. -----

Čl. X

Orgány družstva - obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise, přičemž představenstvo a kontrolní komise jsou volené orgány.-----
2. Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, fyzické osoby musí být starší 18 let. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Každý člen orgánu má jeden hlas.-----
3. Funkční období představenstva a kontrolní komise družstva je pět let. Členové volených orgánů družstva mohou být do funkcí voleni opětovně. Funkční období členů voleného orgánu končí všem

jeho členům stejně, tedy s uplynutím celého funkčního období. Končí-li funkční období jednomu členovi, končí funkční období i dalším členům.-----

4. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Odstupující člen oznámí své odstoupení orgánu, jehož je členem a není-li to možné pak orgánu, který jej zvolil. Jeho funkce končí způsobem stanoveným zákonem, v případě volby nového člena voleného orgánu po odstoupení původního člena pak volbou nového člena voleného orgánu.-----
5. V případě smrti člena představenstva či kontrolní komise, jejich odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jejich funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena těchto orgánů.--
6. Pokud členská schůze určila (zvolila) náhradníky pro členství v představenstvu nebo kontrolní komisi, nastupují na místo člena, jehož členství zaniklo, v pořadí, které bylo určeno při volbě, jinak v pořadí, v jakém byli zvoleni. Pokud neexistují náhradníci pro daný orgán (nebyli zvoleni, nebo byli vyčerpáni při předchozím doplnění členů orgánu, nebo na uvolněné místo v orgánu nenastoupí z jiného důvodu), pak představenstvo či kontrolní komise, jejichž počet členů neklesl pod dva, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Náhradníci v takové případě nastupují na uvolněné místo člena představenstva nebo kontrolní komise podle stanoveného pořadí.-----
7. Nebude-li z důvodu uvedeného v odst. 6 tohoto článku představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci.-----
8. O průběhu jednání každého orgánu družstva se pořídí zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.-----

Čl. XI Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.-----
2. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva a případně likvidátor. Člen se může nechat zastoupit. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. -----
3. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----
4. Jednání členské schůze svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně jednou ročně. 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.-----
5. Schůze se svolává písemnou pozvánkou zaslouvanou všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů, a to alespoň 15 dní přede dnem konání členské schůze. Toto zaslání může být nahrazeno u členů, jejichž adresa v seznamu členů je totožná s adresou družstevního bytu, vhozením do poštovní schránky v domě. Družstvo současně uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a na domovní vývěsce. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.-----
6. Pozvánka obsahuje alespoň:-----
 - 6.1. firmu a sídlo družstva,-----
 - 6.2. místo a dobu zahájení členské schůze,-----
 - 6.3. označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,-----
 - 6.4. program členské schůze a-----
 - 6.5. místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.-----

7. Bez ohledu na ustanovení odst. 4 tohoto článku svolá představenstvo členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva a bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:-----
 - 7.1. ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo-----
 - 7.2. družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.-----
8. Členskou schůzi mohou svolat i další osoby (svolavatelé) postupem stanoveným zákonem.-----
9. Na žádost členů oprávněných podle § 641 ZOK 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 družstva přítomné na svolané členské schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.-----
10. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva. Při posuzování usnášeníschopnosti a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům člena:-----
 - 10.1. který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,-----
 - 10.2. rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,-----
 - 10.3. rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,-----
 - 10.4. rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu,---
 - 10.5. který jedná ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo podle odst. 10.1. až 10.4. tohoto odstavce.-----
11. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.-----
12. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze, která rozhoduje (i) o schválení poskytnutí finanční asistence, (ii) o uhrazovací povinnosti, (iii) o zrušení družstva s likvidací, (iv) o přeměně družstva, (v) o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. Jestliže má být přijato rozhodnutí podle odst. 15.11 tohoto článku (vyjma vydání prohlášení vlastníka a převodu bytů do vlastnictví nájemců družstevních bytů) nebo o zřízení samospráv, vyžaduje se k přijetí usnesení šedesátiprocentní většina přítomných hlasů členů.-----
13. Není-li členská schůze schopná se usnášet, může ten, kdo svolal původní schůzi, svolat stejným způsobem náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to bez zbytečného odkladu. Náhradní schůze je schopná se usnášet za předpokladu účasti alespoň jedné třetiny všech členů družstva. Ustanovení o většině potřebné k přijetí usnesení podle odst. 12. výše však platí i pro náhradní členskou schůzi.-----
14. Každému členu družstva náleží jeden hlas. Manželé - společní členové mají společně rovněž jeden hlas. Hlasuje se veřejně, ledaže členská schůze rozhodne o tajném hlasování.-----
15. Do působnosti členské schůze patří zejména:-----
 - 15.1. měnit stanovy,-----
 - 15.2. volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise, a rozhodovat o výši odměny členů představenstva a kontrolní komise,-----
 - 15.3. schvalovat smlouvy o výkonu funkce členů volených orgánů družstva,-----
 - 15.4. rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,-----
 - 15.5. schvalovat rozpočet družstva, rozhodovat o určení, výši a splatnosti příspěvků a poplatků členů,-----
 - 15.6. rozhodovat o schválení vnitřních předpisů družstva, zejména zásad hospodaření s majetkem družstva a zásad pro stanovení nájemného a způsobu rozúčtování služeb a plnění spojených s užíváním bytu, -----
 - 15.7. rozhodnutí o zřízení fondu družstva a pravidlech jeho použití,-----
 - 15.8. schvalovat účetní závěrku,-----

- 15.9. rozhodovat o použití zisku, -----
- 15.10. rozhodovat o úhradě ztráty včetně případné uhrazovací povinnosti člena,-----
- 15.11. rozhodovat o přijetí úvěru včetně podmínek, převodu vlastnictví nemovitého majetku a o jeho podmínkách nebo o jeho zatížení věcnými právy a o vydání prohlášení vlastníka,-----
- 15.12. schvalovat poskytnutí finanční asistence,-----
- 15.13. rozhodovat o vydání dluhopisů, -----
- 15.14. rozhodovat o zrušení družstva s likvidací a volbě a odvolání likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,-----
- 15.15. schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,-----
- 15.16. schvalovat náklady na investice, opravy a údržbu ve výši přesahující jednorázově 250 000 Kč (slovy dvě stě padesát tisíc korun českých), to neplatí, jedná – li se o havarijní situaci,-----
- 15.17. rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.-----
16. Dovolávat se neplatnosti usnesení schůze je možné postupem stanoveným zákonem.-----
17. Zápis o průběhu jednání členské schůze pořizuje ten, kdo členskou schůzi svolal, a to do 15 dní ode dne konání jednání. Zápis musí obsahovat datum a místo konání schůze, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, je však povinen uhradit družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořizováním. Zápis podepisuje ten, kdo schůzi svolal, a pokud jej sám nese-psal, pak zápis podepíše i ten kdo jej se-psal (zapisovatel). Každý člen má právo požádat o zaprotokolování, jak o konkrétním návrhu usnesení členské schůze hlasoval.-----
18. Členská schůze může hlasovat i mimo schůzi, tzv. per rollam, vyjma věcí uvedených v odst. 15.1., 15.2., 15.4. a 15.11 až 15.16. tohoto článku. Při rozhodování mimo schůzi zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí.-----
19. Návrh rozhodnutí per rollam obsahuje: -----
- 19.1. text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, -----
- 19.2. lhůtu pro doručení vyjádření v délce 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi, -----
- 19.3. podklady potřebné pro jeho přijetí.-----
20. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 19.2. výše družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.-----

Čl. XII

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, kterému přísluší obchodní vedení družstva.-----
2. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.-----
3. Představenstvo dále řídí činnost družstva a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu, zejména zajišťuje ochranu práv členů a plnění členských povinností, odpovídá za provoz, správu majetku a vedení související administrativy družstva a vede seznam členů. V rozsahu daném zákonem a těmito stanovami připravuje a svolává jednání členské schůze.-----
4. Každý člen představenstva má jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.-----
5. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.-----
6. Představenstvo má pět členů. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a dva místopředsedy představenstva. Družstvo zastupují předseda nebo místopředseda představenstva samostatně.

Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisuje předseda popřípadě místopředseda představenstva vždy společně s jedním členem představenstva, v jejich nepřítomnosti podepisuje zastupováním pověřený člen představenstva společně s dalším členem představenstva.-----

7. Předsedovi představenstva přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva a řídit běžnou činnost družstva. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.-----
8. Předseda představenstva ve vztahu k činnosti představenstva svolává a řídí schůze představenstva, navrhuje program jeho jednání a organizuje přípravu schůzí představenstva a rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání, nerozhodne-li o přizvání představenstvo.-----
9. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.-----
10. Zápis z jednání představenstva pořizuje předsedající a podepisuje jej společně se zapisovatelem. Zápis musí obsahovat datum a místo konání jednání, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a seznam přítomných osob. V zápisu se 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. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.-----

Čl. XIII Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.-----
2. Kontrolní komise je při výkonu své působnosti nezávislá na ostatních orgánech družstva. -----
3. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku a úhradě ztráty a k rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.-----
4. Kontrolní komise má tři členy. Komise ze svých členů volí předsedu a místopředsedu. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za čtvrt roku.-----
5. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.-----
6. Představenstvo oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.-----
7. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.-----
8. Pověřený člen kontrolní komise či její předseda má právo zúčastnit se schůzí představenstva družstva. -----
9. Zápis z jednání kontrolní komise pořizuje předsedající a podepisuje jej společně se zapisovatelem. Zápis musí obsahovat datum a místo konání jednání, program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a 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.-----

Čl. XIV Hospodaření s majetkem družstva

1. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže

s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. -----

2. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.- -----
3. Odstavec 1 výše se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci, ani jestliže se jedná o převody či zatížení u těch bytů a nebytových prostor v majetku družstva, které nejsou pronajaty členům družstva, kteří se na jejich pořízení podíleli členským vkladem. -----
4. Družstvo může k zajištění svého hospodaření vytvářet fondy.-----
5. Družstvo hospodaří v souladu s těmito stanovami, obecně závaznými předpisy a zásadami hospodaření, schválenými členskou schůzí družstva.-----
6. Vytvořené dlouhodobé zálohy nejsou předmětem ročního vyúčtování záloh, ale jejich zůstatky se převádějí do dalšího kalendářního roku. K vyúčtování odpovídající části zůstatků dlouhodobých záloh dochází při ukončení členství v družstvu, pokud nedošlo k převedení členských práv na jinou osobu, nebo při převodu jednotky do vlastnictví. -----

Čl. XV Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje rozhodnutím členské schůze. Po zrušení družstva se provede likvidace družstva.-----
2. 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.-----
3. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy poměrně dle výše jejich splněné v aktuální výši vkladové povinnosti.-----
4. Soud může i bez návrhu bytové družstvo zrušit a nařídít jeho likvidaci také tehdy, pokud bytové družstvo provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem.-----

Čl. XVI Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným prokazatelným způsobem, a to na adresu, kterou člen družstvu sdělil.-----
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva a právními předpisy.-----
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem voleného orgánu družstva nebo pověřenou osobou - zástupcem a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.-----

4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:-----
- při doručování písemností členem voleného orgánu družstva nebo pověřenou osobou -
zástupcem, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo odmítne,-----
- při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení
nastanou i tehdy, vrátí-li pošta písemnost družstvu, neboť člen svým jednáním doručení zmařil
nebo odmítl-li člen písemnost převzít. -----

Čl. XVII **Závěrečná ustanovení**

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a dalšími právními předpisy.-----
2. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.-----
3. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a jeho členů ode dne nabytí jejich účinnosti.-----
4. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku podle ustanovení § 777 odst. 5 zákona o obchodních korporacích. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.-----
5. Na základě postupu podle odstavce 4 tohoto článku stanov nabývá změna dosavadních stanov družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku, vyjma čl. X odst. 3 první věta (délka funkčního období), čl. XII odst. 6 první věta (počet členů představenstva) a čl. XIII odst. 4 první věta (počet členů kontrolní komise), které nabudou účinnosti až zánikem funkce členů stávajících zvolených orgánů družstva.-----
6. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 26.5.2015 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti dnem jejich schválení a účinnosti dnem zveřejnění zápisu o podřízení se zákonu o obchodních korporacích jako celku v obchodním rejstříku.-----