



STEJNOPIS

2KD5Q6

strana první

N 395/2021

NZ 421/2021

Notářský zápis

sepsaný dne 14.10.2021 (čtrnáctého října roku dvoutisícíhodvacátého prvního) mnou, JUDr. Alešem Březinou, notářem se sídlem v Praze, v mé kanceláři na adrese 110 00 Praha 1, Petřská 1136/12. -----

K žádosti družstva **Bytové družstvo Bojasova**, IČ 257 10 877, se sídlem na adrese 182 00 Praha 8, Kobylisy, Bojasova 1246/9, sepisují podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. (občanského zákoníku) a zákona č. 90/2012 Sb. (zákonu o obchodních korporacích) notářský zápis podle ustanovení § 80a a násl. zákona č. 358/1992 Sb. (notářského řádu) o rozhodnutí členské schůze tohoto družstva. -----

Osvědčuji, že členská schůze družstva Bytové družstvo Bojasova, která se konala v Kulturním domě Ládví na adrese 182 00 Praha 8, Burešova 1661/2, přijala dne 12.10.2021 (dvanáctého října roku dvoutisícíhodvacátého prvního) toto rozhodnutí: - -

Stanovy družstva se mění tak, že se přijímá jejich nové úplné znění, kterým se nahrazuje znění dosavadní, a to v této podobě: -----

/

STANOVY

Bytového družstva Bojasova

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma: Bytové družstvo Bojasova.
2. Sídlo: Praha 8 - Kobylisy, Bojasova 1246/9, PSČ 182 00
3. Bytové družstvo Bojasova (dále jen "družstvo") je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr., č. vl. 4347 a má přiděleno identifikační číslo 257 10 877.

Čl. 2

Právní postavení

1. Družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle Zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov. Může také spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona, ustanoveními občanského zákoníku (dále jen "OZ") o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo a těmito stanovami.
3. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
4. Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku, která bude přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím webových stránek družstva na adrese www.bojasovasvj.cz. Na webových stránkách bude zveřejňován maximálně možný objem informací o činnosti družstva. Na webových stránkách bude zveřejňován program jednání představenstva, nově schválené vnitřní předpisy členskou schůzí družstva a v minulosti schválené a dosud platné vnitřní předpisy družstva budou na webu postupně uveřejňovány. Na webových stránkách družstva bude zveřejňováno maximum možných informací o výběrových řízeních a o případném prodeji nájemních bytů a pronájmu nebytových prostor.
5. Družstvo je jako právnická osoba členem Společenství vlastníků Bojasova a zajišťuje postupný převod bytových jednotek do vlastnictví členů.

Čl. 3

Předmět činnosti a podnikání družstva

1. Základním účelem založení a předmětem činnosti družstva Bytové družstvo Bojasova je zajišťování bytových potřeb svých členů podle stanov.
2. Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitých věcí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
3. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje družstvo zejména tyto činnosti:
 - a) provoz a správu bytového domu, bytových a nebytových jednotek a dalších staveb ve vlastnictví družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
 - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze,
 - c) převod bytových jednotek do vlastnictví členů družstva
 - d) spolurozhodování o správě společných prostor domu v rámci členství ve SV Bojasova
4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odst. 1 až 3 je oprávněno družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitých věcí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení představenstvem družstva.
5. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo povahy věci něco jiného.
6. Družstvo spolu s činností podle odst. 1 až 3 může zajišťovat správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob nebo správu domu a pozemku pro Společenství vlastníků jednotek Bojasova na základě sjednané smlouvy o správě nemovitostí.

Čl. 4

Omezení při nakládání s majetkem

1. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovu s družstevními Byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu

alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. (§ 751 odst. 1 zákona 90/2012Sb.).
3. Ustanovení odst. 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví se další členský vklad vztahující se k této jednotce podle seznamu členů a podle vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převedené jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, nevyplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Čl. 5

Družstevní podíl – obecná ustanovení

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

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Čl. 6

Základní ustanovení

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva.
2. Člen družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

3. Člen družstva se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
4. Člen družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které družstvo podle odst. 3 pronajímá jiné osobě.

Čl. 7

Základní členský vklad

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 700.-Kč (slovy: sedm set korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle zákona ke snížení základního členského vkladu.
2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

Čl. 8

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí tři čtvrtiny všech členů bytového družstva.
2. K zvýšení základního členského vkladu doplatky členů může dojít pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše základního členského vkladu. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje zákon.
3. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 567b zákona. K rozhodnutí podle věty první se vyžaduje souhlas alespoň dvou třetin přítomných členů družstva.

Další členský vklad

Článek 9

Společné ustanovení

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovité věci s byty (pozemku s domem na něm postaveným) koupí nebo

při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.

2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s družstvem podle čl. 12, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze podle čl. 10, je jednou z podmínek vzniku členství v družstvu.
3. Člen se může podle čl. 6 odst. 3 a 4 podílet na základním kapitálu družstva více dalšími členskými vklady.

Čl. 10

Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřoval podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci (pozemku s domem) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.
2. Pravidla pro postup určení výše dalšího členského vkladu stanoví členská schůze.
3. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí představenstvo družstva tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.

Čl. 11

Nepeněžitý další členský vklad

1. Podle podmínek a potřeb družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitýho dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro družstvo.
2. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou družstvo a vkladatel. Znalec ocení jeho výši a částku, která se započítává na členský vklad. Před jeho vložení schválí konkrétní nepeněžitý vklad, částku jeho ocenění a částku, která se započítává na členský vklad, členská schůze. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

Čl. 12

Smlouva o dalším členském vkladu

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě

údajů o účastnících smlouvy, alespoň :

- a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odst. 3,
 - b) ujednání v souladu s rozhodnutím představenstva, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství,
 - c) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:
- a. údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo
 - b. má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,
 - c. prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohody obě smluvní strany,
 - d. výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění znalcem a částka, která se započítá na členský vklad.
3. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, stanoveném představenstvem, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí představenstvo, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
4. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.
5. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze.

Čl. 13

Více dalších členských vkladů téhož člena

1. Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 12 a v seznamu členů se u

každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

4. V případě dalších členských vkladů podle odst. 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

Čl. 14

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odst. 2.
2. Ustanovení odst. 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odst. 1 a 2 obdobně.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU

Oddíl 1

Vznik členství a seznam členů

Čl. 15

Podmínky pro členství, vznik členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba, mající trvalý pobyt v ČR, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo právo nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona ČR jinak.
2. Fyzická osoba, jejíž členství nebude spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu družstevního bytu, může být přijata za člena družstva jediné v případě, že s jejím členstvím vyjádří písemný souhlas tříčtvrtinová většina všech členů družstva; teprve na základě tohoto písemného souhlasu je oprávněná členská schůze družstva hlasovat o přijetí jiné fyzické osoby za člena družstva.
3. Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a úhrady zápisného a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o

dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě, zápisné zakládajících členů, splatné společně s podáním přihlášky, činí 100.- Kč (slovy sto korun českých), u ostatních osob 500.- Kč (slovy: pět set korun českých).

4. Za trvání družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
5. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a 48 těchto stanov.
6. Převodem bytu do vlastnictví člena nezaniká členství v družstvu, pokud člen družstva nepožádá o něco jiného.

Čl. 16

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň:
 - a) firmu družstva,
 - b) jméno a bydliště uchazeče o členství,
 - c) vymezení jeho členského vkladu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu; a převzetí závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
3. Proti rozhodnutí o zamítnutí přijetí za člena družstva se uchazeč může do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolat ke členské schůzi prostřednictvím představenstva.
4. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, a to do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do družstva bylo učiněno.

Čl. 17

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle zákona a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva

pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

2. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena,
- b) adresa pro elektronické doručování (se souhlasem člena)
- c) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
- d) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
- e) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

3. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
4. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
5. Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště, doručuje družstvo na tuto doručovací adresu. Se souhlasem člena lze doručovat i elektronicky.
6. Člen má právo nahlížet neomezeně do té části seznamu členů, která se ho osobně týká, a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Po členovi, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, má představenstvo právo požadovat úhradu odůvodněných nákladů s tím spojených, a to za podmínky vydání sazebníku úhrad.
7. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti.
8. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
9. 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.
10. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.
11. Představenstvo může úhradu nákladů zcela nebo zčásti prominout.

Oddíl 2
Práva a povinnosti člena a družstva

Čl. 18
Základní práva a povinnosti člena a družstva

1. Člen družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
2. Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti družstva a povinnostem členů odpovídají práva družstva.
3. V rámci práv podle odst. 1 má člen zejména tato základní práva:
 - a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů družstva nebo orgánem družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle zákona a těchto stanov,
 - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
 - d) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření družstva,
 - e) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva,
 - f) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,
 - g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
 - h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle zákona a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
 - j) domáhat se za družstvo členskou žalobou náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona; přestane-li být člen, který členskou žalobu podal, členem družstva, zastupuje v řízení družstvo jeho právní nástupce,
 - k) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu, to platí i pro zápisy z představenstva,
 - l) po splnění všech podmínek stanovených v souladu se zákony usnesením členské schůze, na převod bytové jednotky do vlastnictví.
4. V rámci povinností podle odst. 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:
 - a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva,
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
 - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti dle rozhodnutí přijatého v souladu s těmito stanovami.
5. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odst. 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odst. 4.
6. Přijaté písemné připomínky, námítky či stížnosti týkající se činnosti BD budou řádně evidovány, projednány a vyřizovány písemně ve lhůtě 60 (slovy: šedesáti) dnů od doručení. Kontrolu plnění bude provádět 1x za čtvrtletí kontrolní komise.

Čl. 19

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu-obecně

Práva a povinnosti člena a družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Pro nájem družstevního bytu se použijí kogentní ustanovení zákona, OZ o nájmu bytu a tyto stanovy. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v družstvu.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

Čl. 20

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje písemnou smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení OZ o uzavírání smluv.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Na nabyvatele přechází všechny dluhy převodce vůči družstvu a dluhy družstva vůči převodci, které souvisí s užíváním družstevního bytu nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem

spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z družstva.

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná 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, úředně ověřené prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.
6. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 46 odst. 1.

Čl. 21

Přechod družstevního podílu

1. Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.
4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 46 odst. 2.

Čl. 22

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu v družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy družstva podle zákona a těchto stanov.

2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem družstvu ve výši určené stanovami družstva.
4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.
5. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 46 odst. 3.

Čl. 23

Splynutí družstevních podílů

1. Ke splynutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 3.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.
4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením čl. 46 odst. 4.

Oddíl 4

Zánik členství v družstvu

Čl. 24

Způsoby zániku členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,

- e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty nebo splněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
 - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Čl. 25

Dohoda o zániku členství

1. Dohodu o zániku členství uzavírá družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
2. Členství v družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
3. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Čl. 26

Vystoupení člena z družstva

1. Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 3 (slovy: tři) měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst.2 platí obdobně.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a s písemným souhlasem představenstva.

Čl. 27
Vystoupení člena z družstva
z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

1. Člen může z družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 zákona.
2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z družstva podle odst. 1 a podle § 613 zákona dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Vystoupil-li člen z družstva podle odst. 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
4. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Oddíl 5
Vyloučení člena z družstva

Čl. 28
Důvody pro vyloučení

1. Člen družstva nebo společní členové družstva mohou být z družstva vyloučeni, jestliže člen:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách
2. Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z družstva podle odst. 1 písm. c) jsou:
 - a) prodlení se splátkami dalšího členského vkladu nebo s jinými platbami po dobu déle než 3 (slovy: tři) měsíce a nepožádal písemně o odklad nebo splátkový kalendář anebo družstvo nevyhovělo jeho žádosti o odklad nebo splátkový kalendář,
 - b) dlouhodobé porušování domovního řádu.
3. Člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva dále vyloučit:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Čl. 29
Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

1. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi prokazatelně a opakovaně písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odst. 4. Po třetím mámě pokusu doručit

výstrahu platí zákonná fikce doručení.

2. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo družstva.
4. Ustanovení odst. 1 až 3 se nepoužije a družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Čl. 30

Rozhodnutí o vyloučení

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.
2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 (slovy: jednoho) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Čl. 31

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

1. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
2. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.

Společná ustanovení k vyloučení

Čl. 32

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odst. 1, samostatně každému z manželů. Každý z společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Čl. 33

1. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
2. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Čl. 34

1. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
2. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu 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.
3. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva

Čl. 35

Nárok na vypořádací podíl

1. Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl s výjimkou dobrovolného či nuceného převodu členského podílu.

2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
3. Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.
4. Podílel-li se v případě podle odst. 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

Čl. 36

Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 zákona.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Čl. 37

Základní ustanovení

1. Nájem družstevního bytu se řídí kogentními ustanovení zákona, ustanoveními o nájmu bytu podle občanského zákoníku a těmito stanovami.
2. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje zákon a tyto stanovy.
3. Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
 - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle zákona a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, například družstevního nebytového prostoru.

Čl. 38

Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

1. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
2. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
3. Ustanovení odst. 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

Oddíl 2

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 39

Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle čl. 41.

Čl. 40

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 41, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
 - d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb
2. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle čl. 41, nabývá tato změna

účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi družstva – nájemci.

Čl. 41 Nájemné

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 zákona tak, že členové družstva-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu a pozemku.
2. Nájemné je placeno měsíčně předem, nejpozději do pátého dne kalendářního měsíce. Spolu s nájmem se platí zálohově i úhrada za služby spojené s nájmem.
3. Při změně nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odst. 1.

Čl. 42 Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, 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. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl 3 Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Čl. 43

Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

1. Družstvo zejména:
 - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání, nedohodnou-li se, že družstvo předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání pokud provede úpravy předávaného bytu nájemce, a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
 - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, pokud je tato závada na části, která je ve vlastnictví družstva
 - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby bytu příslušející družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 (slovy: pět) dnů předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
 - d) nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 45 odst.3, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Čl. 44

Základní práva a povinnosti člena družstva jako nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména:
 - a) užívá byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, a občanským zákoníkem
 - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
 - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
 - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle čl. 45 odst.3,
 - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o

poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
 - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
 - h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
 - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno tak požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.
3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; primárním účelem užívání však musí zůstat bydlení. Souhlas představenstva platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Členská schůze je oprávněna na návrh představenstva tento souhlas ukončit a členovi nevznikne tímto aktem žádné právo na náhradu případné škody, či náhradu výdajů s tím spojených.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo.

Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

5. Byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva, nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 (slovy: jednoho) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 (slovy: jednoho) roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

Čl. 45

Opravy a údržba v bytě

1. Družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze; ve zbývajícím rozsahu platí nař. vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění.
2. Nájemce je ve smyslu odst. 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě.
3. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů

na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

4. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v OZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Čl. 46

Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu

1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
4. Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splnul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
5. S právem nájmu k bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odst. 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem, a i případné přeplatky či nedoplatky za služby poskytované bytovým družstvem podle zákona o službách.
6. Ustanovení odst. 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Čl. 47

Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu

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. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.

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

Čl. 48

Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy družstva

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

Čl. 49

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

1. Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo nájem bytu.
2. Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu a dalších kogentních ustanovení zákona se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
3. Písemnosti týkající se nájmu bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím proti podpisu nebo doporučenou poštou s dodejkou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
4. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem bytu mohou být určeny v domovním řádu, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem bytu.
5. Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví družstva.
6. Práva a povinnosti z nájmu bytu ve vztahu mezi družstvem a členem družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví a družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.
7. Podrobnosti v záležitostech uvedených v odst. 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu bytů uzavřených mezi družstvem a členy-nájemci bytů.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA

Oddíl 1

Obecná ustanovení o orgánech

Článek 50

Základní ustanovení

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
2. Představenstvo a kontrolní komise jsou oprávněny zřídit poradní komise, buď trvalé nebo dočasné.

Čl. 51

Společná ustanovení

1. Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v zákoně.
3. Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
4. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva, a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení zákona o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 zákona).
5. Funkční období členů volených orgánů je 3 (slovy: tři) roky. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
6. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením o odstoupení doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

7. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
8. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.
9. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle zákona a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
10. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
11. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odst. 10, funkci za celý volený orgán, včetně písemností družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
12. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze zákona něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnici schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.
13. V ostatním se použijí ustanovení zákona a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány družstva.
14. Stanovy připouští výjimečné konání a rozhodování orgánů družstva i s využitím technických prostředků, a to v případě, kdy z vážných důvodů nelze konat jednání orgánu za osobní přítomnosti všech jeho členů. Podmínky rozhodování orgánu s využitím technických prostředků určí v dostatečném předstihu představenstvo, případně předseda příslušného orgánu, a budou součástí pozvánky.

15. Stanovy připouští výjimečně účast a rozhodování člena orgánu na jednání orgánu, vyjma členské schůze, s využitím technických prostředků, a to v případě, kdy z vážných důvodů nelze zajistit osobní přítomnost člena konajícího orgánu. Tato skutečnost musí být zaznamenána v zápise z jednání orgánu.

Oddíl 2 **Členská schůze**

Čl. 52 **Postavení a působnost členské schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Členská schůze :
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených podle stanov, přičemž se postupuje podle čl. 51 odst. 4 12 stanov,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona a její změnu a zrušení,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 zákona,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 zákona,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - l) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 zákona, s § 730 zákona a s dalšími ustanoveními zákona o účelu založení družstva a omezení hospodaření družstva,
 - m) rozhoduje o přeměně družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - n) schvaluje interní předpisy družstva
 - o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - r) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
 - s) volí členy družstva delegované do výboru SV Bojasova,
 - t) schvaluje odměny pro členy orgánů družstva na návrh předsedů jednotlivých orgánů,
 - u) schvaluje na návrh představenstva poplatky za úkony družstva ve prospěch jednotlivých členů,
 - v) schvaluje výši příspěvku na činnost družstva
 - w) schvaluje pravidla zadávání zakázek pro družstvo, zejména stanovit hodnotu zakázky, od které je představenstvo povinno výběrové řízení uspořádat, způsob ustavení výběrové komise, stanovení kritérií a pod. Problematika je řešena interním předpisem družstva „Zásady a podmínky výběrového řízení investičních akcí a velkých oprav“ schválené čl. schůzí dne 25.11.2003.

- x) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení
 - y) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu, schválení nepeněžitého vkladu a zvýšení příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje (fond oprav)
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v zákoně do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.
4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Čl. 53 **Svolání členské schůze**

1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 (slovy šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. S účetní závěrkou musí být členové družstva seznámeni před konáním členské schůze na webových stránkách družstva minimálně 15 (slovy patnáct) dnů před konáním členské schůze a na schůzkách vchodů před členskou schůzí.
2. Členská schůze se svolává na odpolední hodiny (po 17. (slovy: sedmnácté) hodině) v pracovní dny. Datum konání členské schůze nesmí být určeno na dny pracovního klidu, státní svátky a ostatní dny pracovního klidu.
3. Svolavatel nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva, internetových stránkách družstva a současně ji vloží do poštovní schránky se jménem člena družstva. V případě, že člen požádá o zaslání pozvánky na jinou adresu nebo o zasilání pozvánky pouze elektronicky, sdělí to písemně či elektronicky družstvu; v případě odesílání pozvánky na jinou adresu není 15 (slovy: patnácti) denní lhůta závazná pro doručení. Uveřejněním pozvánky na informační desce se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce a internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Svolání členské schůze se oznamuje též zveřejněním na vývěsce v každém vchodu v domě a to minimálně 15 (slovy: patnáct) dnů před jejím konáním.
5. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

6. 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.
7. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
8. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
9. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
10. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona, 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 zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
11. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona představenstvem tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 zákona.
12. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 zákona neučiní do 10 (slovy: deseti) 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.
13. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 zákona vzaly svoji žádost zpět.
14. 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.
15. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odst. 14 věta druhá.
16. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající, další člen představenstva a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Zápis z členské schůze se zveřejní na webových stránkách družstva.
17. Členská schůze může schválit svůj jednací a volební řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Čl. 54

Usnášeníschopnost členské schůze

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
3. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady jeden hlas.
4. Pro změnu podmínek stanov, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů a souhlas těch členů, kterým se mají změnit podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
5. Souhlas člena podle odst. 4 tohoto článku musí být písemně doručen družstvu nejpozději do sedmi dnů ode dne konání členské schůze a musí být projeven způsobem, který umožňuje ověřit totožnost oprávněného člena, jinak se k souhlasu nepřihlíží. Přijetí rozhodnutí členské schůze mimo zasedání orgánu se osvědčuje veřejnou listinou.
6. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná, úředně ověřená nebo ověřená členem představenstva 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 s více než 5 členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Zmocněncem člena družstva nemohou být členové představenstva ani kontrolní komise.
7. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 zákona.

Čl. 55

Náhradní členská schůze

1. 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.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 40% členů, nejméně však 60 členů.
3. 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.

Čl. 56 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. Písemná forma návrhu rozhodnutí je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu. Návrh rozhodnutí bude zveřejněn na informační desce a webových stránkách družstva.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 (slovy: patnáct) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi družstva,

K návrhu budou připojeny podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu, nebo jiné osobě oprávněné svolat členskou schůzi, souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Při rozhodování per rollam lze vždy hlasovat písemně, připouští se hlasování elektronicky či za využití jiných technických prostředků. Podrobnější podmínky hlasování určí představenstvo v návrhu rozhodnutí.
6. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zaslá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.
7. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
8. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
9. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 (slovy: deseti) dnů ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.
10. Rozhodovat způsobem per rollam nelze v záležitostech o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení družstva s likvidací,
 - d) přeměně družstva,
 - e) vydání dluhopisů.

Čl. 57
Dílčí členské schůze

1. Představenstvo může rozhodnout, že se členská schůze bude konat formou dílčích členských schůzí.
2. Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící ve dvou vchodech domu po sobě jdoucích.
3. Všechny dílčí členské schůze se musí konat v období nejdéle 30 (slovy: třiceti) dnů od konání první dílčí členské schůze.
4. V ostatním je povinno představenstvo postupovat podle § 664 až § 668 zákona.

Oddíl 3
Volené orgány a jiné orgány družstva

Čl. 58
Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.
3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odst. 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
4. Představenstvo je povinno zpřístupnit účetní závěrku alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi. 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 5 členů a je voleno na funkční období 3 (slovy: tři) let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
7. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odst. 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.
8. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.
9. Představenstvo zasedá podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 (slovy: deseti) 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.
10. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 (slovy: sedm) dnů před konáním schůze písemně, popřípadě se souhlasem člena představenstva elektronicky. 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.
11. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení zákona o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
12. 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.
13. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.

14. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
15. 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 zvolení 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.
16. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
17. Představenstvo je oprávněno uzavírat obchodní smlouvy, na základě kterých vznikne BD povinnost uhradit závazky ve výši do 200.000,-Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých), pokud nebude tato částka členskou schůzí změněna, (to se týká obchodních vztahů, které nebyly uvažovány ve schváleném rozpočtu družstva).
Představenstvo je oprávněno v případě havarijních, živelných a jiných pohrom rozhodnout o finančních výdajích spojených s jejich odstraněním bez omezení výše s tím, že jeho postup bude projednán a schválen na následující řádné členské schůzi družstva.
18. Představenstvo uchovává po celou dobu existence družstva zápisy z jednání členské schůze i s přílohami. Rozhoduje-li členská schůze per rollam v písemné formě, uchovává představenstvo i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním.
19. Představenstvo je oprávněno vydat sazebník poplatků za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva vycházející z administrativní náročnosti příslušných úkonů (potvrzení, výpisy, opisy ze seznamu členů). Výše poplatků musí být přiměřená a odpovídat odůvodněným nákladům družstva vynaložených na provedení úkonu.
20. Představenstvo rozhoduje o stavebních úpravách, modernizaci a rekonstrukci bytů a nebytových prostor v majetku družstva.

Čl. 59

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
2. Kontrolní komise má 3 členy.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a 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. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní

komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověření členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů nebo úhrady ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.
7. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
8. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
9. 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 družstva.
10. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle zákona.
11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za dva měsíce.
12. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení čl. 58 odst. 6, 7, 13, 15 a 16.

ČÁST ŠESTÁ

HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Čl. 60 Základní ustanovení

1. Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Představenstvo je povinno zpřístupnit ji členům alespoň 15 dnů před konáním členské schůze. Účetní závěrku zveřejňuje družstvo podle právních předpisů vložení do Sbírký listin.

Čl. 61

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Čl. 62

Fondy družstva

1. Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1.ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
2. Družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se zákonem, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Čl. 63

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva. Používá se na úhradu ztráty družstva a k finančnímu krytí investičních akcí.
2. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 64

Zisk družstva

Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva (§750 zákona 90/2012Sb.)

Čl. 65

Ztráta družstva

1. Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

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

Čl. 66

Uhrazovací povinnost členů

1. Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a 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.
3. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
4. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
5. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Čl. 67

Uložení uhrazovací povinnosti

1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže :
 - a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
 - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty družstva, a
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 (slovy: jednoho) roku ode dne skončení účetního období v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
2. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

ČÁST SEDMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Čl. 68

Zrušení družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. Likvidátor zajistí uchování zápisů z jednání členské schůze i s přílohami po dobu 10 let zániku družstva.
5. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci družstva.

Čl. 69 Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

ČÁST OSMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 70

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

Čl. 71

Pokud byly v družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení zákona do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

Čl. 72

1. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje zákonu jako celku podle § 777 odst. 5 zákona. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.
2. Na základě postupu podle odst. 1 nabývá změna dosavadních stanov družstva, provedená

přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 zákona.

Čl. 73

1. Tyto stanovy (jejich úplné znění) byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 12.10.2021 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

V Praze dne 12.10.2021

Členská schůze družstva byla zahájena v 19,20 hod. členem představenstva družstva panem Ing. Stanislavem Brožem, nar. 28.3.1962, pobyt na adrese 182 00 Praha 8, Bojasova 1249/15, který svoji totožnost prokázal úředním průkazem a který členskou schůzi řídil až do svého zvolení předsedajícím a poté jako zvolený předsedající. Pan Ing. Stanislav Brož prohlásil, že členská schůze byla schopna usnášení (přijímat rozhodnutí), neboť bylo přítomno 158 členů družstva, přičemž čtyři členové družstva, kteří jsou členy představenstva, nemají právo hlasovat vzhledem k ustanovení § 54 zákona č. 37/2021 Sb. o evidenci skutečných majitelů. Bylo tedy přítomno 154 členů družstva s právem hlasovacím, tedy 50,2 % z celkového počtu 307 členů. Stejný počet členů družstva se stejným počtem hlasů byl přítomen i po celou dobu přijímání rozhodnutí (kopie listiny přítomných, která doslovně souhlasí s originálem, tvoří nedílnou součást tohoto notářského zápisu jako jeho příloha č. 1; listina přítomných je též seznamem členů společenství ke dni konání shromáždění). - -

Rozhodným počtem hlasů k přijetí rozhodnutí o změně stanov družstva je podle ustanovení § 645 a násl. a § 755 zákona o obchodních korporacích a článku 54 odst. 2. stanov většina hlasů přítomných členů, tedy 80 hlasů. - - - - -

Rozhodnutí bylo přijato počtem 154 hlasů, což činí 100 % hlasů přítomných členů družstva s právem hlasovat, neboť pro hlasovali členové mající 154 hlasů a nikdo se nezdržel hlasování ani nehlasoval proti. Výsledek hlasování a rozhodný počet hlasů byl zjištěn tak, že předsedající pan Ing. Stanislav Brož po přednesení návrhu rozhodnutí přítomnou právní zástupkyni družstva nechal o tomto návrhu hlasovat a členové družstva resp. jejich zástupci zdvihnutím ruky hlasovali pro přijetí rozhodnutí v navržené podobě. Předsedající pan Ing. Stanislav Brož po provedeném hlasování sečetl hlasy členů družstva, kteří hlasovali pro přijetí rozhodnutí v navržené podobě, a vyhlásil výsledek hlasování. - - - - -

Existenci družstva Bytové družstvo Bojasova jsem ověřil z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze v oddílu Dr., vložka č.4347, který jsem vyhotovil z informačního systému veřejné správy dne 12.10.2021 pod č. V-1466/2021, přičemž předsedající pan Ing. Stanislav Brož prohlásil, že údaje uvedené ve výpisu odpovídají skutečnému stavu a nejsou změněny žádnými úkony či jinými

skutečnostmi, které by dosud nebyly v obchodním rejstříku zapsány. - - - - -

Ze stanov družstva, které předložil předsedající pan Ing. Stanislav Brož s prohlášením, že se jedná o jejich úplné znění platné ke dni konání členské schůze, jsem zjistil a ověřil, že přijetí výše uvedeného rozhodnutí je v celém rozsahu v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a stanov družstva v působnosti jeho členské schůze. Zároveň jsem ze stanov, pozvánky na členskou schůzi (kopie pozvánky tvoří nedílnou součást tohoto notářského zápisu jako jeho příloha č. 2), ze všech výše vyjmenovaných dokladů a listin, které mně byly předloženy k nahlédnutí, a z prohlášení předsedajícího pana Ing. Stanislava Brože zjistil a ověřil, že členská schůze je způsobilá přijmout výše uvedené rozhodnutí. - - -

Já, JUDr. Aleš Březina, notář v Praze, osvědčuji podle ustanovení § 80a odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb. (notářského řádu) existenci výše uvedených právních jednání a formalit, ke kterým je členská schůze družstva Bytové družstvo Bojasova povinna a při kterých jsem byl přítomen. Osvědčuji dále, že tato právní jednání a formality jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Osvědčuji též, že rozhodnutí členské schůze uvedeného družstva byla přijata jak výše uvedeno a že tato rozhodnutí jsou v souladu s obecně závaznými právními předpisy a zakladatelskými dokumenty družstva. - - - - -

Tento notářský zápis byl předsedajícím členské schůze panem Ing. Stanislavem Brožem přečten, v celém rozsahu schválen a přede mnou podepsán. Závěrem jsem připojil svůj podpis a otisk úředního razítka i já, notář JUDr. Aleš Březina. - - - - -

Ing. Stanislav Brož v.r.

Aleš Březina v.r.
notář

L.S.

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s
notářským zápisem. -----
Stejnopis byl vyhotoven dne 14. 10. 2021 -----



