

STANOVY
BYTOVÉHO DRUŽSTVA

ČÁST I
Základní ustanovení

Čl. 1

Firma: Bytové družstvo TAVOLNÍKOVÁ 1841 až 1843 (dále jen „družstvo“).

Čl. 2

Sídlo družstva: Praha 4, Krč, Tavočniková ul. č. 1843, PSČ: 142 00.
Informační deska družstva: Informační deska družstva je zpřístupněna prostřednictvím internetových stránek: www.bdtavolnikova.wz.cz a v sídle družstva.
Emailová adresa družstva: bd.tavolnikova@email.cz

Čl. 3

Charakteristika družstva

(1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo bylo založeno za účelem koupě domu č.p. 1841 spolu s pozemky parc. č. 2893/10 a 2893/86, domu č.p. 1842 spolu s pozemky parc. č. 2893/9 a 2893/84, domu č.p. 1843 spolu s pozemky parc. č. 2893/8 a 2893/82 v Praze 4, Krči, Tavočniková ulice, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2160 pro katastrální území Krč u Katastrálního úřadu Praha město (dále jen „dům“ nebo „domy“).

(2) Družstvo je obchodní korporací zapsanou v obchodním rejstříku, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

ČÁST II

Předmět činnosti a základní kapitál

Čl. 4

Předmět činnosti družstva

(1) Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů nebo jejich potřeb užívání nebytových prostor. Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevních domů a na správě a provozu bytů a nebytových prostor družstva v těchto domech.

(2) Družstvo:

- a) přiděluje družstevní byty a nebytové prostory do nájmu svým členům,
- b) zabezpečuje, popřípadě provádí údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových prostor a objektů ve vlastnictví družstva.

Čl. 5

Základní kapitál a družstevní podíl

(1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

(2) Základní členský vklad činí 1.500,-Kč. Splácí se jednorázově v plné výši při podání přihlášky do družstva. Jeho zaplacení je podmínkou vzniku členství v družstvu. Slouží k vytvoření základního kapitálu a nedělitelného fondu družstva.

(3) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

(4) Zastavení družstevního podílu se zakazuje.

ČÁST III Členství v družstvu

Čl. 6

Podmínky členství

- (1) Členy družstva mohou být jen občané České republiky, kteří mají trvalý pobyt na území České republiky.
- (2) Členem družstva se může stát i právnická osoba za předpokladu, že její oprávnění zástupci uzavřou s družstvem smlouvu o podmínkách členství. Podmínky členství právnické osoby stanoví členská schůze.

Čl. 7

Vznik členství

- (1) Členství vzniká zakladatelům družstva dnem, kdy bylo družstvo zapsáno do obchodního rejstříku. Ostatním osobám může vzniknout členství rozhodnutím představenstva družstva o přijetí člena na základě písemné přihlášky uchazeče nebo jiným způsobem a za podmínek stanovených zákonem nebo těmito stanovami. K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení zápisného ve výši 1.000,-Kč a doklad o zaplacení základního členského vkladu podle čl. 5 odst. 2 těchto stanov.
- (2) Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce o přijetí za člena družstva nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být žadateli doručeno doporučeným dopisem.
- (3) Zamítavé rozhodnutí představenstva o přihlášce za člena družstva musí být žadateli o členství sděleno písemně, doporučeným dopisem.
- (4) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.

Čl. 8

Přechod členství

- (1) Smrtí nebo zánikem člena družstva, pokud je tento právnickou osobou, přechází jeho členství v družstvu, nejde-li o společné členství manželů, na jeho dědice, nebo na jeho právního nástupce.
- (2) Na právního nástupce družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
- (3) Právní nástupce člena družstva je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět za podmínek uvedených v zákoně.

Čl. 9

Společné členství manželů

- (1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- (2) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- (3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- (4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- (5) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

(6) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

(7) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v družstvu nebo v jiném bytovém družstvu.

Čl. 10

Práva a povinnosti člena družstva

Člen družstva má zejména právo:

- a) účastnit se osobně, nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný,
- c) účastnit se veškeré činnosti družstva a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován.
- e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného představenstvem, na základě převodu členských práv a povinností nebo na základě dohody o výměně bytů,
- f) na roční vypořádání zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu a na vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí,
- g) nahlédnout do zápisu z členské schůze a jeho příloh,
- h) nahlížet do seznamu členů družstva,
- ch) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství.

Čl. 11

Člen družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat tyto stanovy, zákon a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) platit řádně a včas všechny platby související s členstvím a nájmem družstevního bytu ve výši a lhůtách stanovených členskou schůzí nebo představenstvem,
- c) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, bude-li členskou schůzí schválen, dodržovat předpisy o požární ochraně,
- d) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztrát družstva na základě rozhodnutí členské schůze; uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.
- e) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- f) chovat se tak, aby výkonem svých práv a povinností neohrožoval nebo neomezoval práva ostatních členů, popřípadě i nečlenů, nebo jinak jim bránil ve výkonu jejich práv,
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- h) oznamovat a 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 vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručováním písemností,
- ch) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů.

Čl. 12

Majetková účast člena v družstvu

(1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad.

(2) Základní členský vklad je pro všechny členy stejný. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

(3) Další členský vklad je majetková účast člena na majetku družstva převyšující základní členský vklad. Členský podíl se rovná poměrné části kupní ceny domu a pozemku vypočtené podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše bytu v domech.

Čl. 13

Členský podíl uvolněného bytu

Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému družstevnímu bytu určí představenstvo výši dalšího členského vkladu následujícího nájemce částkou odpovídající hodnotě členského podílu.

Čl. 14

Převod družstevního podílu

(1) Převod družstevního podílu na základě smlouvy nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Převod družstevního podílu je možný pouze na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

(2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

(3) Člen může převést část svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v odstavcích 1 a 2 v případech, kdy člen - nájemce družstevního bytu - z důvodu dědění nebo i z jiného důvodu získal právo na přidělení jiného družstevního bytu.

(4) Pravost podpisů na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřena.

Čl. 15

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkursu na majetek člena,
- ch) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle obecně závazného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce tj. po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace, a to dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 16

Dohoda o zániku členství

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem se uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem.

Čl. 17

Vystoupení z družstva

(1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

(2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva, a v těch případech, kdy to není obecně závazným právním předpisem zakázáno.

Čl. 18

Úmrtí člena

(1) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

(2) Členským podílem se pro účely dědění rozumí zůstatková hodnota členského podílu.

Čl. 19

Vyloučení člena družstva

(1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

(2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

b) pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

(3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi.

(4) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

(5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi.

(6) 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. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

(7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

Čl. 20

Vypořádací podíl

- (1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splaceného členského vkladu ke dni zániku členství.
- (2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno. U bývalého člena – nájemce je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 21

Členská evidence

- (1) Družstvo vede seznam všech svých členů.
- (2) Do seznamu se zapisuje jméno, příjmení fyzické osoby, rodné číslo a bydliště člena a doručovací adresa.
- (3) Do seznamu se zapisuje obchodní jméno právnické osoby, sídlo a identifikační číslo.
- (4) Do seznamu se dále zapisuje den a způsob vzniku a zániku členství, výše základního členského a dalšího členského vkladu, rozsah splnění vkladové povinnosti, datum zániku členství, výše vypořádacího podílu či likvidačního zůstatku a datum jejich vyplacení.
- (6) Vedení seznamu členů družstva zajišťuje představenstvo družstva.
- (7) Představenstvo je povinno umožnit členům nahlížet do seznamu členů, na vyžádání vydat výpis týkající se členství člena a údajů o jeho členském vkladu.
- (8) Družstvo eviduje i ostatní údaje a změny oznamované členem zejména změny podle čl. 23 odst. 2 těchto stanov.

ČÁST IV

Nájem družstevního bytu

Čl. 22

Vznik nájmu družstevního bytu

- (1) Nájem družstevního bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Zakladatelům družstva vzniklo právo nájmu dnem účinnosti převodu domu a pozemků uvedených v čl. 3 odst. 1 těchto stanov do vlastnictví družstva.
- (2) Není-li doba nájmu sjednána, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželou – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet osob v bytě musí být úměrný k jeho podlahové ploše. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- (3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného představenstvem,
 - b) převodem členských práv a povinností,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění členského podílu.
- (4) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, rozsah užívání, výši nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu družstevního bytu.

Čl. 23

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- (1) Nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo, kromě práva užívat družstevní byt, právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s nájmem družstevního bytu spojeno.
- (2) Nájemce družstevního bytu je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat družstvu změny počtu osob, které s ním v bytě bydlí.
- (3) Nájemce družstevního bytu a osoby, které s ním bydlí, jsou povinni při využívání svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům využívání jejich práv.
- (4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas představenstvu družstva. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo a nájemce předá klíče od bytu v zapečetěné obálce představenstvu družstva. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- (5) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- (6) Nájemce odevzdá byt představenstvu družstva v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 24

- (1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- (2) Nájemce družstevního bytu je povinen na své náklady zajišťovat řádnou údržbu a opravy bytu, včetně oprav a potřebné výměny předmětů vnitřního zařízení bytu s výjimkou:
 - oprav stropních, obvodových konstrukčních prvků, včetně příček, mimo jejich povrchových úprav,
 - oprav podlahových konstrukcí, mimo podlahových krytin a podkladních vrstev,
 - výměny oken, včetně jejich venkovního nátěru,
 - u ústředního topení oprav a výměn rozvodů, uzávěrů, termoregulačních ventilů, odvětrávacích ventilů, přetěsnění jednotlivých spojů,
 - svislých rozvodů teplé a studené vody, hlavního uzávěru v bytě a vodoměru,
 - vertikálního rozvodu kanalizace a vzduchotechniky,
 - stoupacího rozvodu plynu, včetně hlavního uzávěru v bytě,
 - společných elektrorozvodů po vstup do pojistné bytové rozvodnice.
- (3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující postup provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby družstevního bytu.

Čl. 25

- (1) Neplní-li družstvo svou povinnost odstranit závady, které brání řádnému nájmu družstevního bytu nebo jimiž je výkon práva nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva, závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu nákladů musí být uplatněno u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

(2) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něho náhradu.

Čl. 26

Nájemce družstevního bytu je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má odstranit družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 27

Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 28

Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Souhlas nenahrazuje stavební povolení.

Čl. 29

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny družstevního bytu pouze se souhlasem nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 30

Nájemce družstevního bytu je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

Čl. 31

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu je povinen hradit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz domu, v němž se byt jím užívaný nachází, hradit zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, příspěvky do fondů a na činnost družstva ve výši schválené členskou schůzí a jiné poplatky stanovené členskou schůzí.

(2) Záloha na nájemné a záloha na úhradu za plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu se platí společně, a to měsíčně nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se zálohy platí.

(3) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do čtyř měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Při prodlení člena s úhradou je povinen člen družstvu zaplatit poplatek z prodlení podle obecně závazného právního předpisu.

(4) Zúčtovacím obdobím pro vyúčtování záloh je kalendářní rok.

(5) O výši záloh nájemného rozhoduje členská schůze, o výši úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu rozhoduje představenstvo podle skutečných nákladů za předchozí kalendářní rok v souladu s ročním plánem družstva. Tento plán je také podkladem pro případné změny výše záloh stanovené v nájemních smlouvách.

Čl. 32

Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud:

- a) družstvo přes jeho upozornění neodstraní v družstevním bytě nebo v domě závadu, kterou je povinno odstranit a která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich nájem. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce družstevního bytu, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla poskytována vadně a jestliže se užívání družstevního bytu v důsledku toho zhoršilo. To však neplatí v případech, kdy nájemce neplatí nájemné řádně a včas,
- b) stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhoršily podmínky nájmu družstevního bytu nebo domu,
- c) družstvo řádně a včas nezabezpečuje plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu.

Čl. 33

Právo na slevu z nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 34

Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

Čl. 35

Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní jednání neplatné. Z právních jednání týkajících se nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 36

Podnájem družstevního bytu (části bytu)

- (1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo na dobu neurčitou jen s písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti je důvodem k vyloučení z družstva podle čl. 19 těchto stanov.
- (2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Čl. 37

Výměna družstevního bytu

- (1) Se souhlasem představenstva družstva může nájemce družstevního bytu uzavřít dohodu o výměně družstevního bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez vážných důvodů souhlas s výměnou bytu, může nájemce družstevního bytu požádat soud o rozhodnutí, kterým může být projev vůle družstva nahrazen.
- (2) Jde-li o výměnu bytu v rámci družstva, nabývá dohoda účinnosti dnem doručení rozhodnutí představenstva družstva o udělení souhlasu s výměnou všem účastníkům takové výměny. Jinak nabývá dohoda účinnosti právní mocí posledního orgánu příslušného k udělení takového souhlasu.
- (3) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytu.

Čl. 38

Zánik nájmu družstevního bytu

- (1) Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
 - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
 - e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu.
- (2) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit bez nároku na bytovou náhradu.

Čl. 39

Nájem nebytových prostor

- (1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu družstevního bytu.
- (2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny pro výkon povolání jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

Čl. 40

Zajištění řádného využití družstevního bytu

- (1) Družstvo dbá, aby byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- (2) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení, jen s písemným souhlasem představenstva, a to tak, aby nebyly narušována práva ostatních nájemců na řádné užívání bytů a nebytových prostor. Dojde-li k porušení práv, je představenstvo oprávněno svůj souhlas odvolat.

Čl. 41

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

- (1) Družstevní byt lze sloučit se sousedním družstevním bytem (částí bytu), jen se souhlasem představenstva.
- (2) Družstevní byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných družstevních bytů jen se souhlasem představenstva.
- (3) Představenstvo povolí sloučení družstevních bytů nebo jejich rozdělení zejména tehdy, dosáhne-li se tím účelnější využití bytového prostoru.
- (4) Souhlas představenstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- (5) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši členských podílů, popřípadě další finanční opatření.

ČÁST V.

Orgány družstva

Čl. 42

Společná ustanovení

Orgány družstva jsou:

- (a) členská schůze,
- (b) představenstvo,
- (c) kontrolní komise.

Čl. 43

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky podle zvláštních předpisů. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická

osoba, která je plně svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 44

- (1) Orgány družstva mohou rozhodovat jen o záležitostech, které podle těchto stanov a příslušných jiných právních předpisů, spadají do jejich působnosti.
- (2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
- (3) Kolektivní orgány jsou způsobilé se usnášet jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud tyto stanovy neurčují jinak.
- (4) Každý člen družstva má při hlasování v orgánu družstva jeden hlas, avšak manželé, kteří mají družstevní podíl ve společném jmění manželů, mají při hlasování v orgánu družstva v souladu s čl. 9 odst. 1 těchto stanov jeden hlas.

Čl. 45

- (1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
- (2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
- (3) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy těchto orgánů nemohou být v jednom volebním období osoby blízké. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům téhož orgánu stejně.
- (4) O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis.
- (5) Členská schůze za výkon volených funkcí stanoví usnesením finanční odměnu jako náhradu za ztrátu času a ušlý zisk. Na tuto odměnu není právní nárok.
- (6) Členové představenstva a kontrolní komise, bez souhlasu členské schůze nemohou jako podnikatelé být dodavateli služeb nebo prací pro družstvo.

Čl. 46

- (1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat právní předpisy a tyto stanovy. Členové orgánů družstva jsou dále povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení orgánů družstva. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- (2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
- (3) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánu družstva za škodu mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze může schválit i smír v této věci.

Čl. 47

- (1) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- (2) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení člena dověděl, nejdéle však do jednoho měsíce od doručení odstoupení příslušnému orgánu družstva. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

Čl. 48

Členové představenstva a členové kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorcích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako má družstvo.

Čl. 49

- (1) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.
- (2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném.
- (3) K platnosti usnesení členské schůze, představenstva družstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, neurčuje-li zákon nebo tyto stanovy jinak.

Čl. 50

- (1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popřípadě o záležitostech, o jejichž projednávání se tento orgán dodatečně usnesl.
- (2) Jednání orgánů družstva spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.
- (3) Člen orgánu družstva se podílí na jeho jednání tím, že předkládá návrhy, vyjadřuje se k předneseným návrhům a předkládá pozměňující nebo doplňující návrhy a o předložených návrzích hlasuje.

Čl. 51

- (1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání jednání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- (2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, informaci o přizvaných osobách, pozvánka na jednání s programem jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- (3) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

ČÁST VI

Působnost orgánů družstva

Členská schůze

Čl. 52

- (1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové uplatňují svá práva řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- (2) Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, popřípadě přijímat a měnit jednací řád,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, rozhodovat o tvorbě a použití fondů,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva a schvalovat zásady jeho hospodaření, popřípadě způsobu úhrady ztrát,
 - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích (věcná břemeno, zástavy) s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v budově, které se rozhodnutí týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
 - ch) stanovit zásady pro určování výše nájemného za nájem družstevního bytu a za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, způsob jejich placení a způsob jejich vyúčtování,
 - i) rozhodovat o odvoláních členů proti rozhodnutí představenstva,
 - j) rozhodovat o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů,
 - k) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů volených orgánů družstva,

- l) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise,
- m) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- n) rozhodovat o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud to stanoví obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy, či pokud si rozhodnutí o těchto záležitostech vyhradí členská schůze.

(3) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:

- a) změnu stanov,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměnu družstva,
- d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 53

(1) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou za účetní období písemnou pozvánkou vyvěšenou na úřední desce družstva v sídle družstva, na internetových stránkách družstva www.bdtavolnikova.wz.cz, a současně pozvánkou zaslou členům družstva na adresy uvedené v seznamu členů družstva, nejméně 15 dní přede dnem konání členské schůze. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu.

(2) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně:

- a) alespoň 10% všech členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo
- b) kontrolní komise, nebo
- c) jeden nebo někteří členové družstva v důležitém zájmu družstva, například je-li třeba projednat oznámení člena voleného orgánu o jeho odstoupení, nebo provést volbu nového člena voleného orgánu na místo člena, jehož členství zaniklo smrtí, nebo provést volbu z důvodu uplynutí funkčního období člena voleného orgánu. Členská schůze musí být svolána tak, aby se konala do jednoho měsíce ode dne, kdy se představenstvo o důvodech jejího svolání dozvědělo.

(3) Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo kontrolní komisí, která požádala svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

(4) Pořad jednání členské schůze musí být oznámen na pozvánkách zaslou všem členům družstva. Písemné pozvánky obsahují 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.

Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i podkladové materiály. Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

(5) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze; pokud žádost došla představenstvu až po zaslání pozvánky na členskou schůzi, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání členské schůze ve lhůtě do deseti dnů před konáním členské schůze na vývěskách v domech; jestliže takové uveřejnění již není možné, lze určenou záležitost na pořad jednání této členské schůze zařadit jen se souhlasem všech členů družstva.

Čl. 54

(1) Členská schůze je schopná se usnášet, je – li přítomna většina všech členů mající většinu všech hlasů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují vyšší počet. Členská schůze se usnává většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

(2) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi bez zbytečného odkladu. Tato schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být oznámena způsobem uvedeným v čl. 53, odst. 1 těchto stanov.

(3) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 1 tohoto článku stanov.

Čl. 55

(1) Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.

(2) Právo dovolat se neplatnosti usnesení členské schůze zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se návrhatele o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Představenstvo

Čl. 56

(1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí jeho činnost a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi. Představenstvo má 5 členů volených členskou schůzí.

(2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.

(3) Na základě usnesení členské schůze uzavírá nájemní smlouvy na užívání bytů a nebytových prostorů, projednává podněty a návrhy členů družstva.

(4) Odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky, zabezpečuje sestavení výroční zprávy o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi.

(5) Projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky, je oprávněno vydávat písemné výstrahy.

(6) Odpovídá za provoz, správu a odstraňování havárií.

(7) Vede členskou evidenci a odpovídá za správnost zápisu družstva v Obchodním rejstříku.

(8) Rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivá plnění spojená s užíváním družstevních bytů v souladu se zásadami schválenými členskou schůzí.

(9) Na první schůzi po zvolení členskou schůzí, volí představenstvo ze svých členů předsedu představenstva (dále i jen "předseda") a místopředsedu (dále i jen „místopředseda“); o způsobu volby rozhoduje představenstvo.

(10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

(11) Schůzi představenstva svolává předseda popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.

(12) Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověřený člen kontrolní komise.

Čl. 57

(1) Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech věcech. Za představenstvo jedná jeho předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda.

(2) Právní jednání, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva a v jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva spolu s dalším členem představenstva.

(3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické nebo právnické osoby.

Čl. 58

- (1) Předseda organizuje a řídí jednání a práci představenstva, a to tím, že:
 - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
 - b) rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání.
- (2) Představenstvo zabezpečuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a předkládá ji spolu s řádnou účetní závěrkou k projednání členské schůzi. Výroční zpráva o hospodaření družstva musí obsahovat přehled o příjmech a výdajích v uplynulém období a předpoklady jeho dalšího hospodaření, jakož i další skutečnosti stanovené stanovami.
- (3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- (4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- (5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- (6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Kontrolní komise

Čl. 59

- (1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- (2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- (3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které by mohly mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn zúčastnit se jednání představenstva.
- (4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- (5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho ze svých členů, který má v této věci oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- (7) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na představenstvu je kontrolní komise nezávislá.

Čl. 60

- (1) Kontrolní komise má tři členy.
- (2) Kontrolní komise je volena členskou schůzí tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
- (3) Na své první schůzi po svém zvolení členskou schůzí volí komise ze svých členů předsedu kontrolní komise; o způsobu volby rozhoduje kontrolní komise.

Čl. 61

- (1) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- (2) Schůzi kontrolní komise svolává a řídí předseda komise, popřípadě jím pověřený člen komise.
- (3) Podklady pro jednání schůzí kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a předkládají ve stanovených lhůtách pověřený členové kontrolní komise, kteří ji také informují o průběhu prověrek a kontrol.
- (4) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

(5) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.

(6) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

(7) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

ČÁST VII

Hospodaření družstva

Čl. 62

(1) Družstvo hospodaří samostatně na svůj účet podle finančního plánu zpracovaného představenstvem. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

(2) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, případně z jiných zdrojů.

(3) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:

- a) z nedělitelného fondu,
- b) rozvržením na členy v poměru schváleném členskou schůzí,
- c) kombinací obou způsobů.

(4) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne členská schůze o výši uhrazovacích povinností členů, přesahující další členský vklad.

(5) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb svých členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Čl. 63

Fondy družstva

Družstvo vytváří

- a) nedělitelný fond,
- b) fond bytového hospodářství,
- c) další fondy, pokud tak rozhodne členská schůze.

Čl. 64

Nedělitelný fond

(1) Družstvo při svém vzniku zřizuje nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu, tj. ve výši 5.000,-Kč. Nedělitelný fond se doplňuje nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.

(2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Čl. 65

Fond bytového hospodářství

(1) Fond bytového hospodářství se tvoří z příspěvků nájemců bytů popřípadě nájemců nebytových prostor ve výši schválené členskou schůzí a placených v rámci nájemného a převodem přebytků hospodaření družstva.

(2) Prostředky fondu bytového hospodářství se používají k financování oprav, údržby, modernizace a rekonstrukce domu, bytů a nebytových prostor, k případné úhradě schodku v hospodaření družstva, k financování hmotného majetku. Fond lze použít i k úhradě nákladů družstevní společenské spotřeby a případných odměn za vykonávání práce v družstvu.

(3) V případě nedostatků prostředků ve fondu bytového hospodářství rozhodne členská schůze o způsobu a lhůtě jeho doplnění.

(4) Fond bytového hospodářství se eviduje odděleně od běžného účtu.

ČÁST VIII

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 66

(1) Družstvo se zrušuje:

- a) usnesením členské schůze, k jehož platnosti se vyžaduje souhlas nejméně dvouřetinové většiny všech členů družstva,
- b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodů, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
- c) rozhodnutím soudu.

(2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje veřejnou listinou. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva, ustanoví likvidátora.

(3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Čl. 67

(1) Usnesení členské schůze o sloučení družstva s jiným družstvem nebo o splynutí družstev musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního podílu kapitálu, které na něj přechází.

(2) Při sloučení družstva s jiným družstvem kapitál slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.

(3) Při splynutí družstev přechází kapitál a členství na nové vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.

Čl. 68

Likvidace družstva

(1) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace.

(2) V případě zrušení družstva a jeho likvidace se likvidační zůstatek rozdělí mezi členy družstva podle zákona.

ČÁST IX

Společná ustanovení

Čl. 69

(1) Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých jeho členů nebo jeho orgánu, se oznamují všem těmto členům nebo orgánům.

(2) V písemném rozhodnutí orgánu družstva musí být uvedeno kdy, a kým bylo vydáno a koho se rozhodnutí týká. Rozhodnutí dále musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o právu odvolání. Odůvodnění není potřeba, vyhovuje-li se v rozhodnutí zcela žádosti člena družstva.

(3) Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí představenstva, nejde-li o rozhodnutí o vyloučení člena z družstva, činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Nebylo-li poučení o odvolání dáno, nebo se člen řídil nesprávným poučením o odvolání, lze podat odvolání do tří měsíců od doručení rozhodnutí.

(4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí členské schůze je konečné.

(5) Představenstvo družstva může rozhodnout o odvolání proti jím vydanému rozhodnutí samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 70

Má-li se při jednání orgánu družstva rozhodnout o opatření sankčního charakteru za neplnění povinností člena družstva, musí být členu dána možnost, aby se k zamýšlenému opatření vyjádřil. Nedostaví-li se člen na jednání orgánu družstva, ačkoliv byl řádně pozván, má se za to, že podmínka uvedená v předchozí větě byla splněna.

Čl. 71

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují tyto orány nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O vyřízení podnětů informuje příslušný orán družstva doporučeným dopisem, anebo předáním členu proti jeho podpisu.

Čl. 72

Doručování

(1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla vhozením do schránky, poštou, popřípadě osobním doručením funkcionáře nebo pověřeného člena družstva.

(2) Doručení doporučeným dopisem je nutné pouze v případech určených těmito stanovami.

(3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem orgánu družstva nebo pověřeným členem družstva a člen - adresát převzetí písemnosti písemně potvrdí.

(4) Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže člen doručení písemnosti odmítl.

Čl. 73

Počítání času

(1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.

(2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

(3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.

(4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.

(5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.

ČÁST X

Závěrečné ustanovení

Čl. 74

Toto úplné znění stanov bylo schváleno členskou schůzí družstva dne2016