

S T A N O V Y

Stavebního bytového družstva SVORNOST

Karviná-Mizerov, Na Kopci 2059/4, PSČ 734 01

Obsah :

Část I. Základní ustanovení	čl. 1 – 3
Část II. Členství v družstvu	čl. 4 – 19
Část III. Nájem družstevního bytu	čl. 20 – 22
Část IV. Orgány družstva	čl. 23 – 36
Část V. Hospodaření družstva	čl. 37 – 43
Část VI. Zrušení a likvidace družstva	čl. 44 – 48
Část VII. Společná ustanovení	čl. 49
Část VIII. Závěrečné ustanovení	čl. 50

28.5.2021

Část I.
Základní ustanovení
Čl. 1

- 1) Firma: **Stavební bytové družstvo SVORNOST**
- 2) Sídlo : **Karviná-Mizerov, Na Kopci 2059/4, PSČ 734 01**
- 3) Stavební bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u **Krajského soudu v Ostravě, v oddílu Dr. XX, vložka 16** a má přiděleno identifikační číslo 13642928. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3

Předmětem činnosti družstva je:

- a) provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) o nájmu jiných než družstevních bytů a jiných než družstevních nebytových prostorů (jiné než družstevní byty a nebytové prostory (dále jen “nedružstevní byt”), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- d) spolu s činností podle písmen a) až c) i zajišťování správy domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.

Část II.
Členství v družstvu
Čl. 4
Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
- c) dnem rozhodnutí **představenstva družstva** o přijetí za člena.

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba. Právnická osoba se může stát členem družstva výhradně za účelem výkonu funkce člena voleného orgánu, a to na základě družstevního podílu, s nímž není spojeno právo nájmu družstevního bytu. Členství právnické osoby s podílem, s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu se vylučuje.

Čl. 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy **představenstvo družstva** rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši **1.000 Kč** a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 10.
- 2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu.
- 2) **Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.**
- 3) **Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.**
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
- 5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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.
- 6) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami.
- 7) Smlouva o převodu družstevního podílu nabývá vůči družstvu účinnosti okamžikem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu s ověřenými podpisy smluvních stran.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona 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.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

1) Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- b) být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti 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 předsedovi družstva a být o jejich vyřízení informován;
- e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy;
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně;
- g) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
- h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- i) nahlížet do seznamu členů družstva;
- j) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

2) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 10 odst. 3, popř. článku 10 odst. 4 ve stanovené výši a lhůtě;
- c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 22, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši **1 promile** dlužné částky za každý den prodlení, **nejméně však 10 Kč** za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním;
- e) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- g) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si člen – nájemce s družstvem současně

vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy;

- h) při vzniku nájmu oznámit družstvu **počet osob v bytě**, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani **do dvou měsíců** ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;
- i) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;
- j) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;
- k) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši **trojnásobku základního členského vkladu**; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- l) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle článku 21 odst. 2; m) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 10 Členský vklad

1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2), dalším členským vkladem podle odst. 3) a dalším členským vkladem podle odst. 4).

2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.000 Kč. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout po hodnotu základního členského vkladu.

3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále je „pořizovací další členský vklad“). Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.

4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostorů v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě, nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle odst. 3).

5) Další členský vklad podle odst. 3) a 4) může mít formu nepeněžitýho vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.

6) Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.

7) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku, se členovi vrátí, je-li tento byt přidělen do nájmu členovi družstva, který uhradil pořizovací další členský vklad.

8) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.

9) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje.

Čl. 11 Seznam členů

1) Družstvo vede **seznam svých členů**. 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. Do seznamu členů se zapisuje:

a) jméno a bydliště fyzické osoby nebo název a sídlo právnické osoby, připouští-li tyto stanovy členství právnických osob v bytovém družstvu, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídlo člena, případně emailovou adresu, pokud člen vyslovil souhlas s tímto způsobem doručování;

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;

c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

2) Člen je povinen oznámit a 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 prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu. Pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů svůj email, splní svou povinnost také zasláním emailu z takto družstvem evidované emailové schránky, na email družstva. Pokud člen oznámil bytovému družstvu k zápisu do seznamu členů svůj email, může bytové družstvo písemnosti doručovat členovi družstva také formou emailu na tento email.

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení **častěji než 1x za rok**, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4) Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; **podpis člena musí být úředně ověřen.**

5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Čl. 12 Zánik 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 nebo zánikem bez právního nástupce;
 - g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena;
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním 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 vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut, anebo
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také 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.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 13 Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
- 2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.

Čl. 14 Vystoupení

- 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.

Čl. 15 Úmrtí člena / zánik bez právního nástupce

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká. Stejně tak zaniká členství právnické osoby bez právního nástupce, pokud tyto stanovy členství právnických osob připouštějí.

Čl. 16 Vyloučení

- 0) O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
- a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno **udělit členovi písemnou výstrahu**. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že by pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a 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 příslušené ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení o vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zanikne.
- 4) 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.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zanikne. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi **doručí do vlastních rukou** na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 17

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Čl. 18
Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů;
- b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu.

Čl. 19
Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:

a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) **se rovná základnímu členskému vkladu** a dalšímu členskému vkladu;

b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:

ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu;

bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování, a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad;

bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;

bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;

be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

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 to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

3) Pokud byl člen z 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.

4) Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.

5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Část III.
Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena **na dobu neurčitou**.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) převodem družstevního podílu podle článku 7;
 - c) přechodem družstevního podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 21

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen - nájemce **nehradí opravy a výměny** elektrických rozvodů po pojistkovou skříň, vodoinstalačních a kanalizačních rozvodů včetně kříže, plynových rozvodů po plynoměr, topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, rozvod k domácím telefonům v bytě, výměny oken nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit **odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav** nebo běžné údržby bytu.
- 4) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné 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. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 6) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
- 7) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena - nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 8) Člen - nájemce družstevního bytu **nesmí provádět stavební úpravy** ani jinou podstatnou změnu v bytě **bez souhlasu družstva**, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 9) V případě skončení nájmu člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - 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 člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného

snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

10) Člen - 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.

11) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

12) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.

13) Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

14) Člen - nájemce může byt nebo jeho část jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení **jen s písemným souhlasem družstva**. Porušení povinnosti - nedodržení písemného souhlasu družstva se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva a zakládá důvod pro postup podle čl. 16. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl. 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

1) Člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

2) **Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo družstva.**

3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). **Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.**

4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději **do dvacátého pátého dne příslušného měsíce.**

5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem nejpozději **do konce dubna následujícího roku.** Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) se do vyúčtování nezahrnuje.

6) Vyúčtování záloh na plnění spojená 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.

7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a 6) **je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování,** nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odst. 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3). Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši **1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.**

9) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Část IV. Orgány družstva Čl. 23

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise.

Čl. 24 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise;
 - c) schvalovat smlouvy o výkonu funkcí a smlouvy o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva;
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva;
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 10 odst. 3), 4), schvalovat účetní závěrky a rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, popř. způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné;
 - f) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - g) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
 - h) rozhodovat o přeměně družstva;
 - i) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva;
 - j) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 40;
 - k) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - l) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
 - m) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;
 - n) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat konečnou zprávu likvidátora o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku;
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva.

Čl. 25

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby nejméně však **jedenkrát ročně**. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla **výše základního kapitálu** nebo to lze s ohledem na všechny

okolnosti předpokládat;

b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

2) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní komise nebo alespoň **deset procent členů družstva**, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

3) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena. Pokud má družstvo zřízené internetové stránky, zveřejní pozvánku včetně příloh též na informační desce internetových stránek. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

4) Členská schůze je schopna se usnášet, **pokud je přítomna většina všech členů** majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. **Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů**, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle článku 24 odst. 2) písm. a), b), h), i), j), l), m), n), o) p). Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

Čl. 26

1) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů), mají každý při hlasování na členské schůzi jeden hlas.

2) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o

- a) uhrazovací povinnosti;
- b) zrušení družstva s likvidací;
- c) přeměně družstva;
- d) vydání dluhopisů.

3) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi **musí být písemná** a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

4) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

Čl. 27

1) Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí **zaniká do tří měsíců** ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět návrhatele o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

2) Nebylo-li právo podle odstavce 1) uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Čl. 28

1) O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis **do patnácti dnů** ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, **kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej**

sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Zápis musí zejména obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze;
- b) přijatá usnesení;
- c) výsledky hlasování;
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

3) Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva, a to způsobem pro družstvo obvyklým **do sedmi dnů** ode dne jeho přijetí, taktéž se informační deska zpřístupňuje členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva [www.sbdsvornost.cz , heslo: nakopci]

Čl. 29

Náhradní členská schůze

1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, 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 bez ohledu na počet přítomných členů družstva.**

3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, pokud jsou přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Čl. 30

Rozhodování per rollam

1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční **per rollam**.

2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

3) V případě rozhodování per rollam zašle osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. Se souhlasem člena mu může být návrh zasílán pouze elektronicky na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.

4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 osobě oprávněné ke svolání členské schůze písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Písemná forma je zachována, pokud je souhlas s návrhem usnesení doručen na email v podobě skenu členem podepsaného dokumentu. To neplatí v případě, že ZOK vyžaduje, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou.

5) Vyžaduje-li ZOK, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis člena družstva na vyjádření musí být úředně ověřen a družstvu doručen ve stanovené lhůtě v originále nebo v konverzi do elektronické podoby na email.

6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů bytového družstva.

7) Rozhodnutí, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným tímto zákonem a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí, nejpozději do 10 dnů od rozhodnutí per rollam.

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.

Čl. 30a

Obecná ustanovení k voleným orgánům bytového družstva

- 1) Členem voleného orgánu družstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, který splňuje podmínky pro výkon funkce podle jiných právních předpisů.
- 2) Členem voleného orgánu družstva může být pouze fyzická osoba, která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Připouští-li tyto stanovy členství právnických osob v bytovém družstvu a je-li právnická osoba zvolena za člena voleného orgánu bytového družstva, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, která splňuje požadavky a předpoklady pro výkon funkce stanovené zákonem pro samotného člena voleného orgánu, aby ji v orgánu zastupovala. Ustanovení občanského zákoníku o důsledcích nezpůsobilosti a ztráty způsobilosti pro výkon funkce se použijí na zástupce obdobně. Bez zápisu zástupce právnické osoby do obchodního rejstříku nelze právnickou osobu jako člena voleného orgánu zapsat do obchodního rejstříku. Nezmocní-li právnická osoba zástupce a nebude-li zapsána do obchodního rejstříku ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy jí vznikla funkce, její funkce zaniká. Zaniklo-li fyzické osobě zmocnění, zmocní právnická osoba bez zbytečného odkladu jinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala; nebude-li však tato zapsána do obchodního rejstříku ve lhůtě 3 měsíců ode dne zániku zmocnění předešlého zástupce, zaniká právnické osobě funkce člena voleného orgánu.
- 4) Funkční období člena voleného orgánu družstva činí 5 let; člen voleného orgánu družstva může být volen opětovně na další funkční období.
- 5) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce člen voleného orgánu končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Odstupující člen, který nebyl zvolen orgánem družstva, oznámí své odstoupení orgánu, jehož je členem, a jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. 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.
- 6) Odměnu za výkon funkce lze členovi voleného orgánu družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena členskou schůzí.

Čl. 31

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo **předseda** (popř. místopředseda) **a další člen představenstva**. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Představenstvo družstva schvaluje pracovní smlouvu s účetní družstva.
- 5) Představenstvo v rámci své působnosti řídí činnost bytového družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi

ke schválení účetní závěrky a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty. Účetní závěrku zpřístupní představenstvo alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.

Čl. 32

- 1) **Představenstvo má 5 členů a 1 náhradníka.** V případě více náhradníků nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze **odvolat**.
- 4) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 5) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 6) **Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva** (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 7) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobu oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za bytové družstvo. Ustanovení § 710 odst. 1 až 3 ZOK o zákazu konkurence se vylučují.

Čl. 33

- 1) **Schůzi představenstva svolává předseda** (místopředseda), **popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou**, popř. 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.
- 2) 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.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 34

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 35

- 1) Kontrolní komise má **3 členy a 1 náhradníka**. V případě více náhradníků nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle pořadí určeného při jejich volbě.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) 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.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) **Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.**

Čl. 36

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou vřem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze pořtou, popř. elektronickou pořtou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy vřech svřých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem vřech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, **nejméně jednou za tři měsíce**.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Část V.

Hospodaření družstva

Čl. 37

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 38

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

- 1) Nedělitelný fond se tvoří **ze zisku**.

2) Fond **se používá k úhradě ztráty družstva** a k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Čl. 39

Fond pořizovacích dalších členských vkladů

1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří pořizovacími dalšími členskými vklady podle článku 10 odst. 3), převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu anebo převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 41 odst. 2.

2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu. Fond se dále snižuje při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle zvláštního předpisu, je-li pořizovací další členský vklad započítán nabyvateli na úhradu kupní ceny, a při bezúplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu.

3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a podle bytů (nebytových prostorů) vč. příslušejícího pozemku, ke kterým se vztahuje.

Čl. 40

Fond družstevní výstavby (kapitálový fond)

1) Fond družstevní výstavby se tvoří z příspěvků právnických nebo fyzických osob poskytnutých na pořízení družstevního domu, které nejsou členskými vklady, a převodem zdrojů z nedělitelného fondu podle článku 38 odst. 2) nebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 42 odst. 2).

2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

Čl. 41

Fond dodatečných dalších členských vkladů

1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady podle čl. 10 odst. 4).

2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů a dále k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, je-li dodatečný další členský vklad nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny.

3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 42

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování

technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořízovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.

3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

4) Zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

Čl. 43

Vypořádání výsledku hospodaření

1) **Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy.**

2) Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let, z fondu dodatečných dalších členských vkladů nebo z nedělitelného fondu.

3) **Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena;** uhrazovací povinnost podle čl. 9 odst. 2) písm. k) lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v odst. 2).

Část VI.

Zrušení a likvidace

Čl. 44

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Čl. 45

1) O dobrovolném zrušení družstva **rozhoduje členská schůze.**

2) Toto rozhodnutí členské schůze musí být **osvědčeno veřejnou listinou.**

3) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

Čl. 46

1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud

a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;

b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;

c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;

d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;

e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;

f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;

g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 47

1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.

2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 48

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII.
Společná ustanovení
Čl. 49

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Část VIII.
Závěrečné ustanovení
Čl. 50

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 15.5.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dne 16.5.2014.

V Karviné dne 28.5.2021

.....
Ing. Emil Hako
předseda družstva

.....
Lumír Pečonka
místopředseda družstva