

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM : 15.12.2014

ČAS : 18:30 (prezentace od 18:15)

Místo : školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4, Jižní Město

Vážení členové družstva,

Představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva BRECHTOVA 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ

- při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady
- člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné s úředně ověřenými podpisy. Zmocnění je nutné odevzdat při prezentaci.

Program

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatelů hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. V době 18:30 - 19:15 proběhne volná diskuze členů BD
4. 19:15 - 19:30 přestávka

5. Hlavní bod programu schůze:

za přítomnosti notářky JUDr. Voclové proběhne schvalování přijetí Stanov Bytového Družstva Brechtova 828 a 829. O průběhu schvalovacího procesu a výsledku hlasování bude proveden Notářský zápis

6. Usnesení
7. Závěr, předpokládaný čas ukončení schůze 20:30 hod.

Členská schůze přijímající nové Stanovy Bytového družstva za přítomnosti notáře a dle znění NOZ je usnášeníschopná pouze za 100% účasti členů BD. V zájmu zdárného průběhu je nezbytná účast všech členů BD.

Přílohy: Navržené Stanovy BD v plném znění.
Plná moc pro případné využití.

V Praze dne 26. listopadu 2014

František Ondráček
Předseda představenstva BD

Jiří Peša
2. místopředseda představenstva BD

Poznámka: NOZ = Nový občanský zákoník

**Zápis z Členské schůze Bytového družstva Brechtova 828 a 829
konané dne 15.prosince 2014 v jídelně Základní školy Květnového vítězství
Praha – Jižní Město**

Členskou schůzi zahájil v 18:30 pan František Ondráček. Ověřením prezenčních listin byla zjištěna přítomnost 87 členů, včetně plných mocí, z celkového počtu 98 členů. Členská schůze byla usnášeníschopná ve smyslu Stanov BD.

Program

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatelů hlasů
2. Schválení programu Členské schůze
3. Diskuze k tématu hlavního bodu programu.
4. Přestávka
5. Schválení Stanov Bytového družstva
6. Usnesení
7. Závěr

Na schůzi byla pozvána a před zahájením schůze se dostavila notářka JUDr. Voclová za účelem pořízení notářského zápisu z Čs.

1. Volba předsedajícího schůze, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatelů hlasů.

Předsedající pan František Ondráček, zapisovatel pan Jiří Peša, ověřovatel paní Milada Stehlíková, sčítatelé hlasů paní Marie Setinská a pan Jan Veniger.

Hlasování: pro 87 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

2. Schválení programu Čs.

Přítomní neměli námítky proti programu.

Hlasování: pro 87 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

3. Diskuze k tématu hlavního bodu programu.

Na začátku rozpravy vystoupil pan Vávra a kriticky se vyjádřil k návrhu Stanov a požadoval přijetí svého návrhu stanov. Znění návrhu pana Vávry je zásadně odlišné od návrhu představenstva. Bouřlivá diskuze byla ukončena v 19:20.

V 19 hod. se dostavil 1 člen BD a v 19:15 se dostavil další 1 člen BD.

Počet platných hlasů činí 89 hlasů.

4. Přestávka.

Přestávka byla zkrácena tak, aby byl dodržen program schůze.

5. Schválení Stanov Bytového družstva.

Bylo hlasováno o návrhu Stanov předložených představenstvem BD, který byl součástí pozvánky na členskou schůzi.

Hlasování: pro 77 hlasů proti 4 hlasů zdržel se 8 hlasů

6. Usnesení.

Členská schůze:

1/ Schválila předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu, sčítatele hlasů

2/ Schválila program schůze

3/ Schválila přijetí Stanov Bytového družstva dle přílohy k pozvánce.

Hlasování pro usnesení: pro 89 hlasů proti 0 hlasů zdržel se 0 hlasů

7. Závěr

schůze skončila ve 20:05 hodin.

Přílohy: 1. Pozvánka na členskou schůzi
2. Prezenční listiny



Zapsal: Jiří Peša



Ověřil: Milada Stehlíková

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný /á/

.....
*(jméno, příjmení a datum narození, bydliště, v případě společných členů družstva uvést identifikační
údaje obou manželů)*

**prohlašuji, že jsem členem Bytového družstva Brechtova 828 a 829, IČ 27087484, se sídlem
Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4**

a zmocňuji tímto pana /paní

nar.....

bytem

aby mne (nás) zastupoval/a/ mým (naším) jménem na členské schůzi BD Brechtova 828 a 829
konané dne 15.12.2014 , v ZŠ Květnového vítězství č.1554 , 149 00 Praha 4, zejména aby
hlasoval/a/ o všech jednotlivých bodech programu členské schůze, vznášel/a/ dotazy a
připomínky, případně pro zmocnitele převzal/a/ dokumenty a písemnosti, budou-li tyto na
členské schůzi členům družstva předávány.

Dne

Podpis

STANOVY
Bytového družstva Brechtova 828 a 829
(dále jen „stanovy“)

Část I.
Základní ustanovení

čl. 1

1. Firma: Bytové družstvo Brechtova 828 a 829.
2. Sídlo: Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4.
3. Bytové družstvo Brechtova 828 a 829 (dále jen „družstvo“) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, vložka 5987 a má přiděleno identifikační číslo 270 87 484. Právní poměry družstva upravují zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) a zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „ZOK“), (NOZ a ZOK a jiné zákony, dále také jako „zákon“) a tyto stanovy.

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 ZOK i jinou činnost, pokud tím neohrozí zajišťování bytových potřeb svých členů. Touto činností je koupě nemovitosti a veškerá činnost vykonávaná při její správě, provozu, údržbě a opravách společných částí nemovitosti, pronájem bytů a nebytových prostor na základě písemných nájemních smluv bez poskytování jiných než základních služeb.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva, nestanoví-li ZOK pro některé případy jinak. Uhradovací povinnost mají členové družstva i v případech a v rozsahu, jež určují tyto stanovy a ZOK.
4. Družstvo je v souladu se ZOK obchodní korporací.

Část II.
Činnost družstva

čl. 3

1. Předmět činnosti družstva je založen na vlastnictví, správě, pronájmu a provozu bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domu, bytů, nebytových prostor, pozemků a ostatním majetku družstva.
2. Družstvo zejména zajišťuje:
 - a) provoz domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání družstevních bytů,
 - b) správu, údržbu, opravy, úpravy a rekonstrukce společných částí domu včetně havarijní služby, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
 - c) protipožární zabezpečení domu a jeho revize a opravy nebo úpravy,
 - d) provoz, revize, opravy, úpravy a rekonstrukce rozvodů elektrické energie, rozvodů plynu, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, měřicí a regulační techniky, výtahů, výměňkové stanice, vzduchotechniky, společné televizní a rozhlasové antény, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
 - e) družstvo koordinuje společnou péči o dům a společné prostory (dohodnuté postupy jsou pro členy družstva závazné),
 - f) dodávky elektrické energie pro společné prostory, vody, tepla, teplé vody, společné rozvody plynu a odvod odpadní vody,
 - g) odvoz domovního odpadu,
 - h) úklid společných prostor domu, přilehlých chodníků a příslušného pozemku,
 - i) zprostředkování služeb a úhradu za služby poskytované v souvislosti s bydlením, uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor, apod.), stanovení a vybírání nájemného, rozúčtování úhrady služeb na jednotlivé byty a nebytové prostory a vybírání těchto plateb, podle rozhodnutí představenstva družstva,
 - j) splácení kupní ceny domu a čerpání příspěvků na provoz, opravy, úpravy a rekonstrukci domu,
 - k) družstvo rozhoduje o obsazování bytových i nebytových prostor, včetně společných prostor domu. Stanovuje nájemné a další poplatky či podmínky při obsazování (pronajímání) těchto vyjmenovaných prostor domu,
 - l) vedení evidence plateb nájemníků na náklady spojené se správou domu,
 - m) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - n) správu a pojištění nemovitosti.

3. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem družstva, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění. Takovou činností je zprostředkování služeb. Činnosti družstva spočívající ve významných majetkových dispozicích, podléhají schválení členskou schůzí.
4. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se pro účely těchto stanov rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III. Členství v družstvu

čl. 4 Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov družstva a má trvalý pobyt na území české republiky, pokud není dále uvedeno jinak.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a stanovami družstva, a to:
 - a) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - b) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu dle stanov družstva.
4. Členství právnické osoby v družstvu je vyloučeno.

čl. 5

1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno písemné potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 3 000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 600,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
2. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň
 - a) obchodní firmu družstva,
 - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
 - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
 - d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy družstva, interní předpisy družstva a usnesení členských schůzí družstva,
 - e) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči družstvu.
3. Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke členské schůzi, která jej projedná při nejbližším zasedání. Na přijetí do družstva není právní nárok.
4. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
5. Za člena družstva nemusí být přijata fyzická či právnická osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo již dříve v důsledku zániku nájmu družstevního bytu výpovědí z nájmu dle dosavadních právních předpisů nebo vyloučením podle čl. 21 těchto stanov.
6. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

čl. 6 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
4. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
5. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, přechází nájem bytu a členství v družstvu pouze na toho jediného dědice určeného dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. V případě zdědění družstevního podílu jedním z manželů za trvání manželství, stává se výlučným a jediným členem družstva a nájemcem bytu jen ten z manželů, který se stal dědicem družstevního podílu.

6. Člen může převést družstevní podíl pouze na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 4 a čl. 5 stanov, způsobem určeným zákonem.
7. Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena, pokud to stanovy nezakazují, a na osobu, která není členem, pokud to stanovy připouštějí.
8. Členství přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

čl. 7

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. 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.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle 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.
5. Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle zákona;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

čl. 8

1. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
2. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

čl. 9

Splynutí družstevních podílů a nájmu bytu

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. Z hlediska členství v družstvu má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena družstva.

čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

čl. 11

Rozdělení družstevního podílu a nájmu bytu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

čl. 12

Členská práva

Člen družstva má práva zejména:

- a) stanovená Zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (na základě písemné plné moci) na jednáních a rozhodování členské schůze družstva prostřednictvím hlasování na členské schůzi. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,

- c) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný,
- d) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- e) nahlížet do seznamu členů družstva,
- f) na přidělení konkrétně určeného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad na výzvu představenstva družstva a ve lhůtě jím stanovené,
- g) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva podle písm. f), nebo jako nabyvatel na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části, zanikne-li současně se zánikem členství převodce v družstvu i jeho nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a na základě dohody o výměně bytu,
- h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- i) na základě písemné žádosti obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením,
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze,
- k) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti, podílet se na výhodách, pokud je družstvo svým členům poskytuje.

čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva, dále pak dodržovat ustanovení zákona a jiných právních předpisů,
- b) uhradit základní členský vklad a řádně splácet určenou část kupní ceny domu a pozemku ve výši a způsobem stanoveným stanovami nebo usnesením členské schůze,
- c) uhradit příspěvky do fondů zřízených družstvem, zálohové úhrady za poskytování služeb a doplatky podle jejich vyúčtování, příspěvky na činnost družstva. Uvedené hradit ve výši a termínech stanovených členskou schůzí,
- d) uhradit sankce, které byly uplatněny na základě opožděných plateb, které člen družstva řádně a včas neuhradí,
- e) uhradit v plné výši další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov, popř. dle smlouvy o dalším členském vkladu,
- f) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle stanov) v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- g) hradit příspěvek na správu družstva ve výši určené členskou schůzí a platit úhradu za úkony orgánů družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené představenstvem družstva,
- h) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- i) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu Škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu Škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- j) 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 spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
- k) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,
- l) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším 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 shromážděním delegátů a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný fond a příslušné rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla,
- m) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,

- n) provádět úklid společných prostor rozpisem služeb v domě podle zásad v domě obvyklých. V případě, že tak neučiní, zajistí na pokyn představenstva družstva provedení tohoto úklidu družstvo prostřednictvím úklidové firmy,
- o) uhradit náklady v plné výši, které vzniknou družstvu z titulu náhrady škody způsobené neplněním povinností člena družstva,
- p) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozí výzvě přístup do bytu za účelem zjištění, zda stavební úpravy odsouhlasené představenstvem, příp. příslušným stavebním úřadem, byly provedeny v souladu se stanovenými podmínkami, technickou dokumentací a technologickými postupy,

čl. 14

Základní a další členský vklad

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 600,- Kč. Základní členský vklad je peněžitý a předem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek dodržení ZOK ke snížení základního členského vkladu.
2. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
3. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
4. Družstvo je vlastníkem stavby, objektu k bydlení č.p.828 a č.p.829, zapsaném v katastrálním území Háje 728 233, obec Praha, část obce Háje, na LV č. 3584.
5. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na koupi nemovitostí uvedených v odstavcích 2 a 3 tohoto článku. Další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a kupní ceny pozemku, odpovídající podílu podlahové plochy družstevního bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů v domě.
6. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu o dalším členském vkladu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další vklad vztahuje.
7. Každý člen družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí.
8. Majetkovou účast člena družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
9. Dodatečně přijímaný člen družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, je povinen se navíc podílet na činnosti družstva dalším členským vkladem ve výši určené představenstvem družstva. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splácení určí představenstvo družstva.
10. Jednou z podmínek vzniku členství v družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti dodatečně přijímaného člena družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši určené představenstvem družstva formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s družstvem, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak představenstvo družstva.
12. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
13. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
14. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.
15. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat.

čl. 15

Převod družstevního podílu a nájmu bytu

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s

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

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu prokazatelně doručena účinná písemná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 tohoto článku provede zápis příslušných změn v seznamu členů družstva. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně poplatků v paušální výši určený pro tyto úkony představenstvem družstva.
6. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

čl. 16

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl.11 stanov na jiného člena družstva.

čl. 17

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,
 - g) zánikem společného členství manželů v družstvu pro jednoho z manželů,
 - h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - j) 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 družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - k) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - l) z dalších důvodů uvedených v zákoně.
2. 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. 18

Dohoda

1. Dohodne-li se písemně družstvo zastoupené představenstvem družstva a člen na zániku členství, je dohoda uzavřena po jejím oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.
2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
3. Dohodu o zániku členství uzavře představenstvo družstva a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá družstvo členovi.

čl. 19

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu, zastoupeným představenstvem družstva. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva, zastoupeným představenstvem.

čl. 20

Přechod družstevního podílu a nájmu bytu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.
5. Podá-li dědic výpověď dle odst. 3 tohoto článku, platí, že se členem družstva nestal.

čl. 21

Vyloučení člena z družstva

1. Člen družstva nebo společní členové družstva mohou být z družstva vyloučeni rozhodnutím představenstva družstva, jestliže
 - závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti dle stanov,
 - přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu dle zákona nebo stanov,
 - zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým
 - zneužil seznam členů
 - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členu družstva,
 - nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal,
 - z jiných důvodů uvedených ve stanovách.
2. Za hrubé porušení povinností člena družstva vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména: Případ kdy je člen družstva v prodlení se splácením a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady byt' jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, nebo je v prodlení s úhradami:
 - nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „Platby“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
 - jakékoli platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
 - popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,
 - a písemně nepožádal družstvo zastoupené představenstvem družstva o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby, dle druhé odrážky odstavce 2. V případě souhlasu s odkladem je důvod k vyloučení dán poté, co člen družstva podmínky, za kterých byl orgánem družstva odklad povolen, nesplní. Pokud žádosti o odklad plateb dle odstavce 2 tohoto článku nebylo vyhověno, je dán důvod k vyloučení poté, co člen družstva neuhradí své závazky ani do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno orgánem družstva zamítnutí jeho žádosti o odklad.
3. Člena družstva, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

4. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů na jejich adresu uvedenou v seznamu členů družstva.
5. Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. 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. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
6. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. 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. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
7. 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.
8. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena nebo rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů v souladu se stanovami.
9. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
10. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.
11. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
12. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
13. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
14. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 13 tohoto článku je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
15. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

čl. 22

Zánik družstva

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

čl. 23

Vypořádací podíl

Zánikem členství v družstvu jinak než převodem, vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu ke dni zániku členství v družstvu.

čl. 24

Splatnost vypořádacího podílu

1. 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. Výplata vypořádacího podílu podle čl. 23 je podmíněna bezplatným převedením jednotky (původního družstevního bytu) zpět na družstvo.

1. 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.
2. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), 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. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu, včetně např. soudních a exekučních poplatků, a dalších nákladů vzniklých družstvu.

čl. 25 Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
 - 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 (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další vklad.
3. 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 písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
4. 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 nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
5. Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
6. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
7. 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. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV. Nájem družstevního bytu

čl. 26 Vznik nájmu družstevního bytu

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje zákon a tyto stanovy.
2. Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat Členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle stanov.
3. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platným zněním NOZ. Je-li nebytový prostor využíván k bydlení, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu.
4. Nájemní smlouva se sjednává písemně.
5. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
6. Nájemní smlouva obsahuje zejména:
 - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
 - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
 - c) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno interním předpisem družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu,
 - d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě

- těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů,
- e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle písm. d) tohoto odstavce dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům bytového družstva,
 - f) ujednání o tom, že člen družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví bytového družstva, a to poměrně podle výše svého členského vkladu,
 - g) ujednání o tom, že člen družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popř. jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem družstva,
 - h) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb družstva.
7. Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
 - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
8. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.
9. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
10. V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
11. Ustanovení odstavců 6 a 7 tohoto článku platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

čl. 27

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména:
- a) dodržuje stanovy družstva, řídí se usnesením orgánů družstva,
 - b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena bytového družstva ze stanov a dalších interních předpisů družstva, c) chrání majetek družstva, dodržuje předpisy o požární ochraně, řádně udržuje byt a společné prostory, dodržuje pravidla dobrých mravů a občanského soužití v domě při jednání s ostatními členy družstva,
 - c) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad dle stanov, platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodloužení s uvedenými platbami je člen družstva povinen uhradit také úrok z prodloužení ve výši dle platné a účinné právní úpravy,
 - d) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, f) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
 - g) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcovu domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
 - h) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném stanovami družstva nebo interním předpisem družstva schváleným členskou schůzí,
 - i) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
 - j) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo je způsobil osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, včetně jeho návštěv,
 - k) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu prokazatelných vzniklých nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo

- poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Toto právo nájemce zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění poškození nebo vady. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- l) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
 - m) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu,
 - n) není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstvem družstva, pokud si toto rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by družstvo, zastoupené představenstvem družstva, bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s představenstvem družstva písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Představenstvo družstva je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů,
 - o) nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vyslovilo s tím předem písemně souhlas představenstvo družstva, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen družstva - nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu,
 - p) nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor schválená stanovami, usnesením Členské schůze nebo obsažená v interním předpise družstva schváleném usnesením členské schůze,
 - q) nesmí skladovat v bytě (včetně sklepní kóje nebo komůrce mimo byt) toxické, hořlavé nebo i jiné látky či zařízení v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v bytovém domě a nesmí užívat otevřeného ohně ve všech společných prostorách bytového domu,
 - r) je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepních kójích nebo komůrkách mimo byt nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, pachů, zápachů, výparů, apod. rušivých vlivů,
 - s) je povinen pojistit předmět nájmu, tj. byt, na své náklady,
 - t) je povinen zavírat nebo zamykat při příchodu a odchodu bytový dům a společné prostory domu;
 - u) je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy,
 - v) je povinen dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorách bytového domu a v blízkosti obou vchodů do bytového domu,
 - w) nesmí umísťovat (skladovat) věci ve společných prostorách bytového domu, pokud tak není povoleno smlouvou uzavřenou s představenstvem družstva,
 - x) nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo bytový dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat, v případě, že nájemce bude v bytě provádět podnikatelskou činnost, která vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí bytového domu, tzn. zvýšení nákladů spojených s úklidem společných prostor v bytovém domě, na osvětlení společných prostor a na provoz výtahů, je nájemce povinen tyto náklady měsíčně nahradit družstvu. Případná škoda, která vznikne v bytovém domě při podnikatelské činnosti, bude hrazena nájemcem družstvu v souladu s NOZ. Nájemce není vedle bydlení oprávněn užívat byt k takovému podnikání či práci, kdy byt ztrácí charakter obydli, nebo jsou rušeni ostatní nájemci v bydlení,
 - y) může chovat v bytě přiměřený počet zvířat (např. kočka, pes, apod.), nezpůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům bytového domu obtíže nepřiměřené poměrům v bytovém domě. Nájemce je povinen představenstvo písemně informovat o druhu a počtu zvířat, která jsou v bytě chována. Nájemce nesmí v bytě chovat hospodářská zvířata a jedovaté druhy zvířat. V bytovém domě je zakázána držba zvířat, která jsou nebezpečná. Za nebezpečné se považuje zvíře, které je schopno zabít člověka (silou, jedem, apod.). Nájemce nesmí v bytě chovat zvířata, u kterých není splněna ohlašovací, poplatková, označovací či evidenční povinnost vyplývající z obecně závazných předpisů. Pokud chov zvířat vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí bytového domu, tzn. zvýšení nákladů spojených s úklidem společných prostor v bytovém domě, na osvětlení společných prostor a na provoz výtahu, je nájemce povinen tyto náklady měsíčně uhradit družstvu; - nájemce je plně odpovědný za v bytě chovaná zvířata a plně odpovídá za škody na zdraví či majetku, které způsobí družstvu nebo obyvatelům

bytového domu; Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chovaní v bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do bytu pohybovali ve společných prostorách bytového domu pouze na vodítku (případně s nasazeným košíkem); nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly a agresivním chováním. V případě déletrvající nepřítomnosti nájemce v bytě nenechává tento chovaná domácí zvířata v bytě samotná. Pokud chovaná zvířata způsobí škodu, či znečistí společné prostory domu, či obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou či chováním ostatní obyvatele domu, představenstvo vyzve nájemce k nápravě;

- z) jako člen družstva bezvýhradně souhlasí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude člen družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude družstvo oprávněno zasílat nebo doručovat veškerou korespondenci v souladu s čl. 87 stanov.
2. Se členem družstva — nájemcem družstevního bytu a s manželi — 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 těchto osob a jeho změnu je povinen člen — nájemce neprodleně písemně oznámit představenstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost do 30-ti dnů, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
 3. Kromě práva užívat byt má člen družstva — nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
 4. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům výkon jejich práv.
 5. Pokud ví člen — nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí
 6. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

čl. 28

1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo družstva, pokud si uvedené nevyhradí členská schůze. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem družstva schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.
5. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena 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 musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závady.
6. Nepostará-li se člen — nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
7. Člen — nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu (či domu) nebo vyžadovali-li to nezbytné úpravy, opravy, rekonstrukce, údržba nebo stavební úpravy, provoz a opravy bytu, 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 z těchto zařízení. 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.
8. 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 členu -- 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

čl. 29

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na správu, opravy, úpravy, modernizaci, rekonstrukci a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na správu, opravy, úpravy, modernizaci a rekonstrukci nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se se členem — nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově a je stanoveno pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do desátého dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, pokud členská schůze nerozhodne o termínu placení jinak.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu 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 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. Při výplatě přelátku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
7. Nezaplatí-li člen nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanoveny jiným právním předpisem.
8. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu — nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen — nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

čl. 30

1. Člen — nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen — nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen — nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodu spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.
2. Stejně právo má člen — nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Člen — nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
4. Rozhodnutí o poskytnutí slevy přísluší představenstvu družstva.

čl. 31.

1. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen — nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
2. V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady. v bytě družstvu do odstranění závady.

čl. 32

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

čl. 33

Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

čl. 34

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou (rozvedených) manželů,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

čl. 35

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

čl. 36

Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část může člen družstva dát třetí osobě do podnájmu, jen pokud v bytě sám bydlí. Ustanovení zákona se použije přiměřeně.
2. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva bytového družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 12 měsíců ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce s tím, že může být po uplynutí této doby souhlas znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 12 měsíců. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů družstva s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
3. Žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě. Nevyjádří-li se představenstvo družstva k této žádosti člena družstva ve lhůtě 30 kalendářních dnů, považuje se souhlas za daný.
4. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je člen družstva povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
5. Umožní-li člen družstva v souladu se stanovami a zákonem užívat věc třetí osobě, odpovídá družstvu za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.
6. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

čl. 37

Výměna bytu

Jestliže člen — nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena též pronajímatelem nikoli družstevního bytu a pokud taková osoba, která není členem družstva, nepodá žádost o přijetí za člena družstva.

čl. 38

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

čl. 39

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 17,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem — nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,

- c) písemnou výpovědí člena — nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná prvním 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, nedohodně-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu,
- f) ustanovení NOZ o výpovědi z nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

čl. 40

1. Člen družstva — nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Nájem bytu se nikdy neobnovuje, ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
3. Člen — nájemce, kterému zaniklo členství v družstvu v důsledku vyloučení z družstva (respektive z důvodu dání výpovědi z nájmu bytu z téhož důvodu před datem 1.1.2014) pro neplacení nájemného nebo služeb spojených s užíváním bytu, a který dluh vůči družstvu v plném rozsahu dodatečně uhradil, může požádat o přijetí za člena družstva nejdříve po uplynutí doby 5 let ode dne zániku jeho členství v družstvu. Přihlášku za člena družstva podle předchozí věty může vyloučený člen podat pouze v případě, že družstvo do dne podání přihlášky neuplatnilo své právo na vyklizení bytu, z důvodu pro nějž byl člen vyloučen, u příslušného soudu.

čl. 41

Zajištění řádného využití bytů

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen — nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem družstva.

čl. 42

Sloučení a rozdělení bytu

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva může povolit sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

čl. 43

1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek případně nesplaceného úvěru připadajících na příslušné byty.

čl. 44

Domovní řád

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů, bytů ve vlastnictví členů družstva, společných prostor a zařízení domu a používání služeb může upravit domovní řád družstva schválený členskou schůzí družstva.

Část V.

Nájem družstevního nebytového prostoru a společných prostor

čl. 45

1. Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na vznik nájmu družstevních nebytových nebo společných prostor domu a na práva a povinnosti členů — nájemců družstevních nebytových nebo společných prostor domu. Jinak platí přiměřeně ustanovení zákona o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního nebytového prostoru nebo společných prostor domu bude stanoveno představenstvem družstva a bude součástí příslušné smlouvy.
2. Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat nebytový prostor fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, a to vždy na dobu určitou. Stejně může družstvo přenechat nebytový prostor tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního nebytového prostoru se určí ve smlouvě.

Část VI.

Orgány družstva

čl. 46

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- a) představenstvo,
- b) kontrolní komise,
- c) jiné orgány zřízené stanovami (pomocné orgány).

čl. 47

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise nebo členem pomocného orgánu může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je plně způsobilá k právním jednáním a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.
2. Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
3. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
4. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.
5. Představenstvo družstva nebo kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu počtu členů dle stanov, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze. Zvolený náhradník dle bodu 4 tohoto článku nebo kooptovaný člen představenstva nebo kontrolní komise, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva nebo člena kontrolní komise, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva družstva nebo kontrolní komise.
6. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
7. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.
8. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 7 tohoto článku, funkci za celý volený orgán, včetně písemností družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.
9. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazní smlouvě, neplatí-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměna za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze. Členové volených orgánů družstva mají nárok na odměnu minimálně ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů družstva v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
10. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány družstva.

čl. 48

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
3. Kolektivní orgány družstva projevují svoji vůli usnesením.
4. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákona a stanovy neurčují jinak.

čl. 49

1. Funkční období volených členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
2. Členové volených orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 50

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat ZOK a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva dle ZOK.

čl. 51

Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.

čl. 52

1. Funkce člena představenstva družstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

čl. 53

1. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
2. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
3. V představenstvu družstva nebo kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků elektronické pošty (email), jestliže s tímto způsobem hlasování projeví písemný souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

čl. 54

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

čl. 55

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí 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 přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. V zápisech představenstva družstva nebo kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové tohoto orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
5. Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo družstva

uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva podobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

6. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, který schvaluje členská schůze.

čl. 56

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
 2. Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád družstva,
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
 - d) rozhodovat o určení (výši) odměny členů představenstva družstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
 - e) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popř. mezitímní účetní závěrku,
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce, její změnu nebo zrušení,
 - g) schvalovat poskytnutí finanční asistence dle ZOK,
 - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
 - j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu se ZOK,
 - k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - l) rozhodovat o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
 - m) schvalovat statuty dalších fondů,
 - n) rozhodovat o přeměně družstva,
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - p) rozhodovat o majetkových dispozicích s byty, převod bytů z majetku družstva dle stanov,
 - q) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - r) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - s) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - t) schvalovat majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšující částku 80 001,- Kč bez DPH. O majetkových a finančních úkonech do částky 50 000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo družstva samostatně. O majetkových a finančních úkonech nad 50 001,- Kč bez DPH do částky 80 000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo družstva po předchozím vyjádření kontrolní komise. Teprve po schválení členskou schůzí družstva je oprávněno představenstvo družstva provádět majetkové a finanční úkony od shora uvedené výše přesahující částku 80 001,- Kč bez DPH.
Výjimku z tohoto pravidla představuje:
 - úhrada nájemních služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných zákonných předpisů,
 - mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo družstva je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů,
 - úkony činné v souladu se schváleným finančním plánem.Čerpání prostředků družstva jak je výše uvedeno je představenstvo družstva povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi družstva.
 - u) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - v) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a ZOK svěřují do působnosti členské schůze.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani ZOK nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva družstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
4. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na němž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
5. Členská schůze neschvaluje smlouvu o dalším členském vkladu ve výši schválené členskou schůzí, její změnu a zrušení, tuto schvaluje představenstvo družstva.
6. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období. Členskou schůzi, na které se má projednat řádná účetní uzávěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
7. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva (min. 10 členů družstva) je představenstvo družstva povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení této žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem družstva, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené

osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy družstva, kteří o svolání členské schůze požádali.

8. Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva (min. 10 členů družstva) usnášení schopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent členů družstva (min. 10 členů družstva) vzalo zpět svoji žádost o svolání členské schůze.
9. Představenstvo družstva je povinno svolat členskou schůzi, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo družstva je také povinno svolat členskou schůzi, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo družstva je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
10. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle obyčejnou zásilkou na adresu uvedenou v seznamu členů nebo pozvánku vloží do domovních schránek členů družstva. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva, se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
11. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze. Místo a doba zahájení členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena družstva se schůze zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen družstva může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
12. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
13. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy družstva o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
14. Na žádost deseti procent členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo družstva povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu družstva až po odeslání pozvánky, je představenstvo družstva povinno informovat členy družstva přítomné na členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva družstva svolat novou členskou schůzi.
15. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům družstva měnit.
16. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze družstva projednat jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové družstva s projednáním této záležitosti souhlasí.
17. O průběhu členské schůze družstva a o jejích usnesení, o volbě členů orgánů družstva se pořizuje zápis, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze, který podepisuje předsedající členské schůze a zvolený zapisovatel, pokud vnitřní předpis družstva neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předá kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznámování členů družstva se zápisem z členské schůze určí představenstvo družstva nebo členská schůze svým usnesením nebo vnitřním předpisem družstva.
18. Členská schůze družstva může schválit svůj vnitřní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od ZOK a těchto stanov.

čl. 57

1. Členská schůze družstva je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů družstva nevyžaduje-li ZOK nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
2. Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové družstva. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi družstva musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích družstva. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze družstva zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání členské schůze udělenou žádnou jinou moc.
3. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi družstva jeden hlas, pokud není ve stanovách stanoveno jinak.
4. Pro posouzení schopnosti členské schůze družstva se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy členů družstva. Nepřihlíží se k přítomnosti a hlasům členů družstva, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle ZOK.
5. Členská schůze družstva se usnáší většinou hlasů přítomných členů družstva, pokud ZOK nebo stanovy nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
6. Rozhoduje-li členská schůze družstva o:
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměně družstva.je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni členové družstva, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů

družstva a usnesení musí být přijato členy družstva, kteří zastupují alespoň dvě třetiny členů zastoupených na členské schůzi.

7. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze družstva, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům družstva, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
8. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná 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.
9. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví ZOK. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
10. Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen družstva musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů v souladu s čl. 87 stanov a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů družstva o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 58

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.
2. Není-li v den a hodinu uvedenou pro konání členské schůze přítomna nadpoloviční většina členů družstva, může se náhradní členská schůze konat o čtvrt hodiny později, a to za přítomnosti alespoň deseti procent všech členů družstva, nejméně však deset členů družstva. Pozvánka na náhradní členskou schůzi musí být součástí pozvánky na členskou schůzi.
3. Náhradní členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů družstva.
4. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Čl. 59

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam (tzn. hlasování mimo členskou schůzi);
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí;
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy;
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) tohoto článku představenstvu družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí;
5. Výsledek rozhodování per rollam, s uvedením dne jeho přijetí, celého znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení, oznámí představenstvo družstva do 10 dnů ode dne rozhodnutí per rollam na informační desce a současně zašle všem členům v souladu s čl. 87 stanov družstva.
6. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
7. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

Čl. 60

Dílčí členská schůze

1. Členská schůze se může konat svoláním členů na její zasedání nebo formou dílčích členských schůzí.
2. Členové družstva se zařazují do jednotlivých dílčích členských schůzí podle pravidel pro zařazení členů družstva do jednotlivých členských schůzí, které předem schválí členská schůze.
3. Jednotlivé dílčí členské schůze se konají v rozmezí maximálně 40 dnů mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze.
4. Pro dílčí členské schůze, jejich svolání, působnost, přijímání usnesení a neplatnost usnesení se použijí obdobně ustanovení těchto stanov a příslušných právních předpisů.

5. Program dílčích schůzí musí být stejný a jakékoli doplnění programu není přípustné.
6. Schopnost členské schůze se usnášet se zjišťuje z celkového součtu hlasů všech členů přítomných na všech dílčích členských schůzích. Přijetí usnesení se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích schůzích dohromady.
7. Je-li potřebné osvědčení o přijetí rozhodnutí členské schůze veřejnou listinou, musí být přijetí rozhodnutí na každé dílčí schůzi osvědčeno veřejnou listinou.
8. Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení dílčích členských schůzí v úplném znění uveřejní představenstvo družstva bez zbytečného odkladu na informační desce družstva.
9. Dílčí schůze družstva nemohou rozhodovat o zániku družstva, o přeměně družstva, např. rozdělení nebo sloučení.

čl. 61

1. Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení zákona upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
2. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

čl. 62

Představenstvo

1. Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo družstva.
2. Představenstvo družstva je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a jeden člen představenstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění pak místopředseda a člen představenstva.
3. Právní jednání představenstva družstva, 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 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členskou schůzí vyhrazeny jinému orgánu, tzn. zejména členské schůzi družstva nebo kontrolní komisi. Za svou činnost odpovídá členské schůzi družstva
Představenstvo družstva zejména:
 - a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva, a obchodně vede družstvo a plní další úkoly podle zákona a úkoly určenými stanovami,
 - b) rozhoduje o zřízení, sloučení, rozdělení nebo zrušení dílčích členských schůzí a vymezuje okruh jejich působnosti,
 - c) plní usnesení členských schůzí,
 - d) ruší usnesení členských schůzí, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami, zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením,
 - e) určuje výši zálohy na nájemné u bytů (nebytových prostor nebo za pronájem společných prostor) a za plnění poskytované s jejich užíváním,
 - f) zajišťuje sestavení hospodářského plánu družstva a schvaluje jej,
 - g) zajišťuje řádné vedení účetnictví družstva,
 - h) zajišťuje zpracování roční účetní závěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je členské schůzi ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty,
 - i) projednává výsledky hospodaření družstva, zprávy kontrolní komise a zprávy kontrol provedených jinými orgány, schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a předkládá je ke schválení členské schůzi,
 - j) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
 - k) přiděluje uvolněné byty po neplatičích, a to podle zásad jím schválených,
 - l) stanovuje výši a určuje splatnost dalšího pořizovacího nebo dodatečného členského vkladu podle čl. 14,
 - m) rozhoduje o přijetí fyzické osoby do družstva nebo o vyloučení člena z družstva,
 - n) navrhuje členské schůzi vznik dalších fondů družstva podle potřeb družstva,
 - o) vydává organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy,
 - p) volí a vysílá delegáta družstva na konference SČMBD s mandátem být volen do orgánů svazu,
 - q) rozhoduje o zástavách za poskytnuté úvěry, takové rozhodnutí může představenstvo přijmout jen po předchozím písemném souhlasu 2/3 většiny členů družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů,
 - r) rozhoduje o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami,
 - s) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 36,
 - t) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle stanov,
 - u) rozhoduje o finanční úhradě za uzavření pojistné smlouvy na pojištění činnosti členů představenstva družstva pro

- výkon jejich funkce ve volených orgánech družstva,
- v) projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce,
 - w) schvaluje zásady hospodaření, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhoduje a schvaluje výši poplatku na správu družstva podle stanov,
 - x) schvaluje zásady pro stanovení úhrad a výši finančních úhrad za úkony představenstva družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
 - y) jednotliví členové představenstva jsou oprávněni uzavírat s družstvem dohody o provedení práce prováděných či provedených ve prospěch družstva, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
 - z) je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

čl. 63

1. Představenstvo má 5(pět) členů a jednoho náhradníka.
2. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob.
3. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení.
4. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
5. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
6. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Odstoupení je člen představenstva povinen oznámit představenstvu. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
7. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva, pokud není zvolen náhradník.
8. 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.
9. Představenstvo družstva si volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy), pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popř. i místopředsedy trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

čl. 64

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 přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva. Pozvánku lze doručit i kontrolní komisi.
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.
4. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním skutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
5. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
6. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává elektronickou poštou (e-mailem) všem členům představenstva a současně se zveřejní do 10 dnů ode dne konání schůze představenstva na informační desce družstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

čl. 65

Předseda

1. Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) řídit běžnou činnost družstva.

2. O své činnosti informuje předseda představenstvo pravidelnými zprávami.
3. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda nebo usnesením představenstva určený člen představenstva.

čl. 66

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda družstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
- d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

čl. 67

Rozhodování o bytových otázkách

1. V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva jsou oprávněni uzavírat:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. g),
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 39 písm. b),
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru nebo společného prostoru v domě) do nájmu na určitou dobu podle čl. 45.

čl. 68

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost pouze členské schůzi a podává ji zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2. Kontrolní komise se písemně vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
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.
7. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
8. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

čl. 69

1. Kontrolní komise družstva má 3 (tři) členy + jednoho náhradního.
2. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyně 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. Odstoupení je člen kontrolní komise povinen oznámit kontrolní komisi. 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 shromáždění delegátů nového člena kontrolní komise, pokud není zvolen náhradník.
6. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího shromáždění delegátů (kooptace), pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí. Náhradní člen má práva a povinnosti řádného člena.
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, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti.

čl. 70

1. Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou (e-mailem), pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech 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.
4. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

čl. 71

Pomocné orgány

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
2. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
3. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
4. Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

čl. 72

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
2. Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VII

Hospodaření družstva

čl. 73

Financování činnosti družstva

1. Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

čl. 74

Ztráta družstva a uhrazovací povinnost členů

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z nebytových prostor, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů, z finančních výnosů, apod.
2. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny. Zisk nelze rozdělit mezi členy družstva.
3. Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
 - c) z uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - d) ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů,
 - e) kombinací výše uvedených způsobů uvedených pod písm. a) až d).
4. Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

5. Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.
6. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
7. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
8. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:
 - a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
 - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
 - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
 - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
9. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

čl. 75

Fondy družstva

1. Družstvo vytváří nedělitelný fond.
2. Družstvo může vytvářet i další fondy podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje vnitřní předpis družstva schválený členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a stanovami.

čl. 76

Základní kapitál a vklady členů

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem a dalším členským vkladem. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy družstva různá.

čl. 77

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

čl. 78

Dlouhodobý zdroj na opravy a investice

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

čl. 79

Hospodaření družstva

1. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů — nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.
2. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
3. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

4. Ustanovení odstavce 3 tohoto článku se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům družstva rozhoduje výhradně členská schůze při splnění všech níže uvedených podmínek tohoto převodu. K přijetí usnesení o převodu družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci je potřeba souhlas dvoutřetinové většiny všech členů družstva uvedených v seznamu členů. Nedělitelné podmínky tohoto převodu:
- a) člen družstva má právo uhradit svou poměrnou část bytu dříve než do 10 let ode dne účinnosti kupní smlouvy,
 - b) oprávněný člen písemně, s úředně ověřeným podpisem předmětné žádosti, požádá o převod bytu do jeho vlastnictví při splnění níže uvedených podmínek.
 - c) člen družstva — žadatel
 - uhradil svoji poměrnou část kupní ceny domu a pozemku,
 - uhradil splátky zůstatku úvěru připadající na převáděný byt,
 - vypořádání závazků spojených s tímto bytem, jako je úhrada nájemného a nákladů za poskytnutá plnění (služby),
 - vypořádání závazků vyplývajících z provedených oprav a rekonstrukcí v domě.
 - d) družstvo uhradilo celkovou kupní cenu domu a pozemku, a tím naplnilo podmínky smluv uzavřených s MČ Praha 11,
 - e) byla uzavřena kupní smlouva na pozemky pod domem, parc.č. 1181 a 1182 s jejich oprávněným vlastníkem a na základě této kupní smlouvy uhrazena jejich celková cena,
 - f) členská schůze odsouhlasila a usnesením přijala podmínky a pravidla převodu bytů do vlastnictví členů.
- Jestliže členská schůze schválí převod bytů do vlastnictví členů družstva, při splnění všech výše uvedených podmínek, je představenstvo družstva tímto usnesením vázáno.
5. V případě, kdy bude družstvem čerpán úvěr na úhradu dalších členských vkladů všech nebo i jen některých členů družstva, případě opravu, úpravu či rekonstrukci domu, je možné hlasování o převodu bytů do vlastnictví členů družstva zařadit na pořad členské schůze pouze v případě, kdy bude představenstvem družstva předložen písemný souhlas úvěrující banky s převodem bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva.

Část VIII

Zrušení a likvidace

čl. 80

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

čl. 81

1. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
6. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

čl. 82

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to 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 jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, 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. 83

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

čl. 84

1. Dokud nejsou uspokojena práva všech 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 shromáždění delegátů.
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 nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
5. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část IX Společná ustanovení

čl. 85

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

čl. 86

Podněty členů

O písemných podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

čl. 87

Doručování

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně sdělil a ta je zapsána v seznamu členů družstva, nebo do místa, které je družstvu známo.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva nebo jiným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem představenstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností členem představenstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítá;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do patnácti dnů od jejího uložení, považuje se za doručenou dnem, kdy byla uložena na poště nebo v sídle družstva, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje členem představenstva.

čl. 88

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 zato, 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.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část X

Přechodná a závěrečná ustanovení

čl. 89

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy a dosavadními vnitřními předpisy družstva.
3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

čl. 90

Stanovy ze dne 29.5.2003

se mění tímto novým zněním stanov přijatým usnesením členské schůze dne xx.xxxx 2014 a nabývají účinnosti dnem xx.xx. 2014.