

Členská schůze rozhodla, že se družstvo podřizuje zákonu číslo 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku. --

Členská schůze schvaluje změnu obsahu stanov družstva tak, že se jejich dosavadní text nahrazuje tímto novým textem: -----

Stanovy bytového družstva

ODDÍL I Obchodní firma, sídlo a předmět činnosti družstva

čl. 1 Obchodní firma a sídlo družstva

- (1) Obchodní firma: Nymburské bytové družstvo ----- (dále-jen družstvo) -----
- (2) Sídlo družstva: Nymburk, Leknínová 2272, PSČ: 288 02 -----
- (3) IČO: 25946412 -----

čl. 2 Účel a postavení družstva

- (1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem investiční činnosti související s výstavbou obytného domu Leknínová 2271, Leknínová 2272, Leknínová 2274, Leknínová 2275, Leknínová 2276, Říční 2277, Říční 2278, Říční 2279, vše Nymburku, a následné nabytí do majetku družstva a zabezpečování údržby bytového fondu a podnikání, jehož předmět vymezují tyto stanovy, či o kterých rozhodne členská schůze. -----
- (2) Družstvo je právnickou osobou, v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva za závazky družstva neručí. -----
- (3) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami. -----

čl. 3 Předmět podnikání

- (1) Předmětem činnosti družstva je péče o obytný dům , zejména: -----
 - a) Nájem bytových a nebytových prostor. -----
 - b) Poskytování služeb spojených s užíváním předmětného domu. -----
 - c) Zprostředkování úhrad a úhrada za služby poskytované v souvislosti s bydlením a stanovení a vybírání nájemného. -----
 - c) Zajišťování provozu, úklidu, údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizace domu, vč. zajištění provozu kotelny a ostatních společných technologických zařízení. -----
 - e) Řešení sporů mezi nájemníky v domě, které vznikly v souvislosti s užíváním bytových či nebytových prostor, pokud tyto nepřísluší jinému orgánu. -----
 - e) Převedení jednotlivých bytů do vlastnictví nájemníků za cenu stanovenou kupní smlouvou. -----
- (2) Účelem těchto činností není vytváření zisku. -----

čl. 4 Vymezení pojmů

Pro účely těchto stanov se rozumí:-----

- a) **Budova:** trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory. -----
- b) **Byt:** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.-----
- c) **Nebytový prostor:** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. -----
- d) **Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví:** taková budova, která je ve vlastnictví družstva podle těchto stanov (dále jen „dům“). -----
- e) **Společné části domu:** části určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárna, komíny, rozvody vody, plynu, elektřiny a topení, kanalizace, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. oplocení) a stavby vedlejší včetně jejich příslušenství.-----
- f) **Jednotka:** byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu podle těchto stanov. -----
- g) **Podlahová plocha bytu:** podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. -----
- h) **Podlahová plocha nebytového prostoru:** podlahová plocha všech místností nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru. -----
- i) **Zástupce bytu:** libovolný člen družstva, který je přihlášen v příslušném bytě; zástupce bytu pro jednotlivá jednání orgánů družstva určují ti členové družstva, kteří jsou přihlášení v příslušném bytě, v případě společného členství manželů kterýkoli z manželů. -----

čl. 5 Výkon práce v družstvu

Členství v družstvu není podmíněno pracovním vztahem k družstvu. Pro výkon práce v družstvu přijímá družstvo pracovníky do zaměstnání především z řad svých členů. --

čl. 6 Základní kapitál

- (1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali. Minimální základní kapitál dle právní úpravy činí 50.000,- Kč.-----
- (2) Základní kapitál družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál) se určuje částkou 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc Kč). -----
- (3) Zapisovaný základní kapitál lze zvyšovat nebo snižovat usnesením orgánu družstva a způsobem podle těchto stanov. -----

čl. 7 Vklady členů

- (1) Základní členský vklad činí 10.000,- Kč -----
- (2) Vstupní vklad člena družstva je zároveň základním členským vkladem. -----
- (3) Základní členský vklad v případě přijetí člena za trvání družstva je splatný ke dni podání přihlášky do družstva. -----

- (4) V případě nepřijetí uchazeče za člena družstva členskou schůzí družstvo vrátí zaplacený členský vklad, zápisné, příspěvek na vytvoření nedělitelného fondu, příp. členský podíl uchazeči, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne konání členské schůze. V takovém případě vzniká družstvu právo na úhradu nákladů spojených s projednáním žádosti, a to ve výši 1.000,- Kč.-----
- (5) Zápisné činí Kč 1.000,-. -----
Příspěvek do nedělitelného fondu činí 10% zapisovaného základního kapitálu.-----
- (6) Členové družstva jsou povinni zaplatit další členský vklad ve výši a termínech splatnosti stanovených rozhodnutím představenstva družstva.

čl. 8 Nedělitelný fond

- (1) Družstvo zřídilo ke krytí svých potřeb nedělitelný fond. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy. -----
- (2) Tvorba a použití nedělitelného fondu se řídí těmito stanovami – čl. 32.-----

ODDÍL II Členství v družstvu

čl. 9 Vznik členství

- (1) Členství v družstvu je zcela dobrovolné, založeno na rovnosti všech členů. Členem družstva se může stát osoba fyzická, plně způsobilá k právním úkonům, i osoba -----
právnícká, která se zaváže dodržovat stanovy a chce se aktivně zúčastnit činnosti družstva. -----
- (2) Členství v družstvu vzniká: -----
 - a) Přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky. -----
 - b) Společné členství manželů.-----
 - c) Písemným převodem členství. -----
 - d) Jiným způsobem stanoveným zákonem. -----

čl. 10 Přijetí za člena

- (1) Podkladem pro přijetí za člena je písemná přihláška obsahující výslovné prohlášení osoby žádající o přijetí, že se k členství přihlašuje podle stanov a závazek ke splacení základního členského vkladu, splacením zápisného a příspěvku do nedělitelného fondu, popřípadě potvrzení, že se vypořádal s dosavadním členem družstva. -----
- (2) Dnem přijetí za člena je den, ve kterém o přijetí rozhodla členská schůze družstva. ----

čl. 11 Společné členství manželů

- (1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. -----
- (2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. -
- (3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. -

- (4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. -----
- (5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela. -----
- (6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. -----
- (7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.-----

čl. 12 Převod a přechod členství

Člen družstva může převést práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na třetí osobu, která splňuje podmínky členství, a to: -----

a) Na základě písemné smlouvy. -----

b) Na základě dohody o výměně družstevního bytu (nebytového prostoru).-----

V obou případech se požaduje písemná forma dohody. -----

Dohoda nepodléhá schválení orgánů družstva. V případě převodu a přechodu členství se strany dohody vypořádají ve vztahu k zálohové platbě člena na splacení kupní ceny nemovitostí, a to bez součinnosti družstva.-----

Účinky převodu a přechodu práv a povinností nastávají: -----

a) Dnem doručení dohody o převodu a přechodu práv a povinností družstvu. -----

b) Dnem vzniku nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě výměny.

čl. 13 Nabytí členství děděním

Dědic po zesnulém členovi, kterému připadl v dědickém řízení členský podíl a zůstavitelem zaplacená část kupní ceny domu, vstupuje do členských práv a povinností zesnulého člena včetně nájemního vztahu k bytu/nebytovému prostoru. Členství dědice nevzniká, pokud nesplňuje podmínky pro jeho vznik stanovené zákonem nebo stanovami družstva.-----

čl. 14 Seznam členů

- (1) Družstvo povinně vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje: -----
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování; u člena právnické osoby obchodní firma, sídlo a IČO -----
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu; -----
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. -----
- (2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude

- změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu. -----
- (3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----
 - (4) Předseda družstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen. -----
 - (5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. ---

čl. 15 Zánik členství

- (1) Členství v družstvu zaniká: -----
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, -----
 - b) převodem či přechodem družstevního podílu, -----
 - c) vystoupením člena, -----
 - d) smrtí fyzické osoby člena družstva, -----
 - e) vyloučením člena, -----
 - f) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva; -----
 - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena; -----
 - h) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní mocí rozhodnutí o tomto návrhu; -----
 - i) zánikem družstva bez právního nástupce. -----

Čl. 15a) Zánik členství dohodou

- (1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. -----
- (2) Členství skončí sjednaným dnem. -----
- (3) O skončení členství vydá družstvo členovi 1 výtisk dohody. -----

Čl. 15b) Zánik členství vystoupením

- (1) Člen může z družstva vystoupit. -----
- (2) Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva představenstvu družstva. -----
- (3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně se souhlasem družstva. -----

Čl. 15c) Zánik členství úmrtím člena

- (1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl a který požádal o členství. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena. -----
- (2) S přechodem členství přechází na dědice nájmem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----

Čl. 15d) Zánik členství vyloučením člena

- (1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže: -----
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, -----
 - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval, -----
 - c) buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo takové porušování umožňují, -----
 - d) je o více než tři měsíce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby družstvu, popřípadě správci domu, nebo je o více než tři měsíce v prodlení s placením příspěvků na náklady správy společných prostor domu v jeho spoluvlastnictví družstvu, popř. správci, k jehož úhradě je povinen a dlužnou částku nezaplatí ani na základě písemné výzvy družstva -----
 - e) Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin, který spáchala proti družstvu nebo členovi družstva nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.-----
- (2) Rozhodnutí o vyloučení člena lze přijmout jen do šesti měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy důvod vznikl.
- (3) Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být písemné a musí být členovi doručeny. doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení samostatně každému z manželů. -----
V případě, že člen výstrahu nebo rozhodnutí o vyloučení nepřevzme, považuje se tato písemnost za doručenu třetím dnem uložení na poště. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst.1., který nelze dodatečně měnit. -----
- (4) Členství zaniká dnem, kdy bylo členovi doručeno rozhodnutí o vyloučení. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může do třiceti (30) dnů od doručení písemného rozhodnutí podat o jeho vyloučení odvolání k členské schůzi, která jej projedná. Podání odvolání má odkladný účinek. Na základě podaného odvolání rozhodne členská schůze o tom, zda se člen vylučuje z družstva. -----
- (5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí odvolání - námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námítky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. -----
Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. -----
- (6) Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo na bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí.

Čl. 15e) Zánik členství likvidací družstva

Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku-----

Čl. 15f

Zánik společného členství manželů

- (1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:-----
 - a) smrtí jednoho z manželů, -----
 - b) písemnou dohodou rozvedených manželů,-----
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manželi.
- (2) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.-----
- (3) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální. -----

čl. 16 Podíl zakládajícího člena družstva na kupní ceně nemovitostí

- (1) Podíl člena družstva na pořizovací či kupní ceně nemovitostí se sjednává jako zálohová platba člena družstva – nájemce bytu na pořízení či zakoupení nemovitostí ve vlastnictví bytového družstva, tedy na splacení kupní ceny nemovitostí. Tento podíl se určuje tak, že pořizovací náklad či sjednaná kupní cena nemovitostí se poměrně rozdělí mezi členy družstva, a to v poměru podlahové plochy bytu člena družstva k součtu podlahových ploch všech bytů v domě.-----
- (2) Splatnost členského podílu se řídí platebními podmínkami kupní smlouvy.-----
- (3) Tento podíl člena družstva na splacení kupní ceny nemovitostí se po zaplacení stává pohledávkou člena družstva na majetku družstva a bude zúčtován při uzavření kupní smlouvy mezi družstvem a členem družstva na převod bytu do vlastnictví člena družstva – nájemce bytu.-----
- (4) V případě převodu a přechodu členství a v případě nabytí členství dědictvím přechází práva k výše označené pohledávce na nabyvatele.-----

ODDÍL III Práva a povinnosti členů

čl. 17 Práva členů

- Člen má tato práva:-----
- a) Podílet se na rozhodování o činnosti družstva a na kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím orgánů družstva.-----
 - b) Získávat za úplatu (která pokryje náklady spojené s pořízením kopií) všechny kopie dokladů týkajících se družstva a jeho činnosti.-----
 - c) Volit a být volen do orgánů družstva.-----
 - d) Podílet se na výhodách, které družstvo poskytuje svým členům podle stanov a usnesení orgánů družstva, zejména při vytváření podmínek pro uplatnění členů v činnosti družstva.-----
 - e) Majetkově se účastnit na podnikání družstva a svou majetkovou účast zvyšovat způsobem a za podmínek podle stanov. Majetkovou účastí člena družstva je členský vklad.-----

- Splatnost členského vkladu se řídí ustanovením čl.7 odst. 3 a 4 stanov. -----
- g) Právo na vypořádání své majetkové účasti při zániku členství v družstvu. -----
 - h) Být přijat do pracovněprávního vztahu k družstvu, uzavíraného podle právních předpisů, jde-li o člena, který je fyzickou osobou a být v tomto vztahu zaměstnán za podmínek a v rozsahu odpovídajícím potřebám družstva a svým možnostem. ---
 - ch) Přednostně uzavřít s družstvem kupní smlouvu na byt při realizaci prodeje bytů v domech – majetku družstva. -----
 - i) Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Podmínky a náležitosti nájemní smlouvy se řídí ustanovením občanského zákoníku. -----

čl.18 Povinnost členů

- (1) Člen má tyto povinnosti: -----
 - a) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva přijatá v mezích jejich působnosti. -----
 - b) Splatit řádně a včas členský vklad, platit ve lhůtě řádně a včas poplatky spojené s užíváním bytových a nebytových prostor. -----
V případě nezaplacení členského vkladu a/nebo podílu zakládajícího člena na kupní cenu členství v družstvu zaniká, a to vyloučením. -----
 - c) Člen družstva – nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen řádně a včas hradit nájemné ve výši skutečně vynaložených nákladů na jeho provoz a správu. -----
 - d) Oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostor, při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;
 - e) Umožnit vstup pověřeným členům družstva za účelem nezbytné údržby a kontroly technického stavu společných částí domu (specifikace viz čl. 4 odst. e) a strpět nezbytně nutné opravy, -----
 - f) Bez předchozího písemného souhlasu družstva neprovádět žádné zásahy do společných částí domu. V případě takového neoprávněného zásahu je povinen uhradit příp. vzniklou škodu.-----
- (2) Za porušení svých členských povinností odpovídá člen podle právních předpisů a stanov družstva. -----
- (3) Člen družstva – nájemce bytu (nebytových prostorů) nese odpovědnost za škody, jež způsobí na majetku družstva či ostatních členů, sám nebo osoby žijící s ním ve společné domácnosti či třetí osoby, nacházející se s ním v prostorách domu, způsobené úmyslně či z nedbalosti. -----

čl. 19 Uhrazovací povinnost

Členové neručí za závazky družstva a nemají uhrazovací povinnost přesahující základní členský vklad ke krytí ztrát družstva a to ani, kdyby o takové povinnosti rozhodla členská schůze. -----

čl. 20 Vypořádací podíl

Při zániku členství za trvání družstva má člen nárok na vypořádání jeho majetkové účasti na činnosti družstva způsobem podle právní úpravy. -----
Pro určení vypořádacího podílu družstva je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva dle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniká. -----
Zánikem členství v důsledku převodu členského podílu nebo převodu jednotky do jeho vlastnictví nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky při převodu členského podílu si vypořádají účastníci mezi sebou. -----

ODDÍL IV Ustanovení o orgánech Družstva

čl. 21 Orgány družstva

- (1) Orgány družstva jsou: -----
a) Členská schůze. -----
b) Představenstvo družstva – které má 3 (tři) členy. -----
c) Kontrolní komise – která má 3 (tři) členy. -----

čl. 22 Členové volených orgánů

- (1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva, starší 18 let, kteří jsou svéprávní, bezúhonní ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, a kteří splňují podmínky pro výkon funkce podle jiných právních předpisů. -----
(2) Funkční období volených orgánů trvá 5 let. Členové volených orgánů mohou být do svých funkcí voleni opětovně. -----

čl. 23 Ukončení funkce člena voleného orgánu

- (1) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemným podáním orgánu, jehož je členem. Funkce odstupujícího člena pak končí dnem, kdy orgán, jehož je členem, odstoupení projednal. Tento orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy mu bylo doručeno písemné podání. -----
(2) V případě člena voleného orgánu družstva výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Odstupující člen, který nebyl zvolen orgánem obchodní korporace (např. byl zvolen soudem), oznámí své odstoupení orgánu, jehož je členem, a jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. -----
(3) Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. -----
(4) Člen voleného orgánu může být z funkce odvolán orgánem, který ho do funkce zvolil. Výkon funkce končí přijetím usnesení o odvolání. -----
(5) 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 bytového 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 přijímajícím. -----

- (6) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 3, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového 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. --

čl. 24 Způsob rozhodování orgánů družstva

- (1) Při hlasování orgánů družstva má každý člen jeden hlas. -----
- (2) Orgány družstva rozhodují usnesením. Pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje jejich řádné svolání a souhlas většiny hlasů přítomných členů družstva, neurčuje-li zákon jinak.-----
- (3) Hlasuje se veřejně, neurčí-li tyto stanovy dále jinak, anebo pokud se v jednotlivých případech jednající orgán předem neusnese na tajném hlasování. -----
- (4) Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné a vlastnoručně zmocnitelem podepsané, jinak je neplatné. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----
Taková písemná plná moc se nevyžaduje v případě společného členství manželů, zastupuje-li manžela – člena družstva druhý manžel.-----
- (5) Hlasuje se vždy na výzvu osoby pověřené řízením jednání orgánů družstva, v případě hlasování na členské schůzi zdvižením ruky a jde-li o tajné hlasování odevzdáním hlasovacích lístků do schránky k tomu určené. Jde-li o tajné hlasování při provádění voleb členů orgánů družstva, musí zástupce bytu před odevzdáním upravit hlasovací lístek způsobem, sděleným osobou pověřenou řízením jednání orgánů, jinak se k němu při sčítání hlasů nepřihlíží. -----
- (6) Podrobnosti o způsobu jednání upraví podle potřeby jednací orgán družstva svým usnesením.-----
- (7) K přijetí usnesení členské schůze o změně stanov nebo zrušení družstva je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech zástupců bytů družstva.-----
- (8) Při jednání členské schůze se hlasuje vždy tajně, jde-li o otázku zániku, sloučení, splnutí, nebo rozdělení družstva. -----

čl. 25 Členská schůze

- (1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. -----
- (2) Členská schůze se schází podle potřeby tak, aby členové mohli projednat záležitosti patřící do její působnosti, nejméně však jednou za rok. -----
Na žádost 1/3 členů družstva zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořadí jednání členské schůze.-----

- (3) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, anebo se schází dle potřeby. Jestliže představenstvo členskou schůzi nesvolá tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. -----
- (4) Členskou schůzi svolává předseda. Svolání členské schůze musí být oznámeno písemně každému členu družstva, který není v pracovněprávním vztahu v družstvu, zasláním pozvánky na jeho adresu uvedenou v seznamu členů nejméně 7 dní předem. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň: -----
- a. firmu a sídlo bytového družstva, -----
 - b. místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit, -----
 - c. označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, -----
 - d. program členské schůze a -----
 - e. místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. -----
- Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí. -----
- Pozvánka se v této lhůtě též zveřejňuje v prostorách družstva způsobem, umožňujícím, aby se s ním mohli seznámit všichni členové družstva. -----
- Představenstvo musí alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze zpřístupnit účetní závěrku, a to v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva. -----
- Jsou-li předmětem projednávání změny stanov, musí být v takovém případě související podklady k pozvánce vždy připojeny. -----
- (5) Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. -----
- Není-li členská schůze schopná se usnášet, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná se usnášet bez ohledu na čl. 24 odst. 2 stanov. -----
- Každý člen družstva má jeden hlas, v případě společného členství manželů v družstvu disponují tito jedním hlasem. Hlasování o všech záležitostech družstva probíhá aklamací, pokud členská schůze neodhlasuje hlasování tajné. -----
- Pro přijetí rozhodnutí je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů členské schůze. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy. -----
- (6) Členskou schůzi řídí předseda nebo jiný člen pověřený k tomu členskou schůzí. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové družstva. -----
- (7) Členská schůze volí představenstvo družstva ze svých členů. -----
- (8) Družstvo nezřizuje kontrolní komisi družstva. Funkci kontrolní komise plní členská schůze. -----

čl. 26 Působnost členské schůze

- (1) Do působnosti členské schůze patří:-----
- a) Měnit stanoví.-----
 - b) Schvalovat roční řádnou účetní uzávěrku. -----

- c) Rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty. -----
 - d) Rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu. -----
 - e) Rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva.-----
 - f) Rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy. -----
 - g) Rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva. -----
 - h) Stanovovat zásady pro určování výše poplatků za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) a termín úhrady.-----
 - i) Dávat souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům.
 - j) Rozhodovat o významných majetkových dispozicích. -----
 - k) Rozhodovat o prodeji či jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi nebo byty, takové rozhodnutí může čl. schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká. To neplatí vznikla-li družstvu povinnost převést byty nebo nebytové prostory do vlastnictví člena, který je nájemcem. -----
- (2) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci předem vyhradila. -----

čl. 27 Zápis členské schůze

- (1) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, 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 účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
- (3) Každý člen má právo na zaprotokolování své námítky proti přijatému usnesení na členské schůzi, která usnesení přijala, námítku může oznámit také představenstvu do 1 měsíce od konání této schůze. O zaprotokolování námítky musí být členu vydáno na jeho žádost písemné potvrzení.-----
- (4) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí nebo podle čl. 17 b.
- (5) Bytové družstvo musí od 1.12.2023 po celou dobu své existence uchovávat zápisy z jednání nejvyššího orgánu i s přílohami. Pokud je přijato usnesení nejvyššího orgánu společnosti mimo zasedání (per rollam), uchovává právnická osoba i všechny dokumenty související s takovým rozhodováním. V případě zániku právnické osoby musí právní nástupce nebo likvidátor tyto dokumenty uchovávat ještě po dobu 10 let ode dne zániku společnosti. -----

Čl. 27a) Rozhodování per rollam

- (1) Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam. -----
- (2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům 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) předsedovi družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----
 - (5) Písemný souhlas může být doručen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) předsedovi družstva i prostřednictvím prostředků sdělovací techniky (zejména prostřednictvím elektronické pošty). -----
 - (6) Vyžaduje-li zákon, 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) Představenstvo družstva oznámí členům družstva v písemné formě výsledek hlasování do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady družstva ten, kdo usnesení navrhl. -----

čl. 28 Představenstvo družstva

- (1) V době mezi členskými schůzemi řídí záležitosti družstva představenstvo.-----
- (2) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva. Předsedu zastupuje v jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda. -----
- (3) Představenstvo rozhoduje hlasováním. Pro přijetí rozhodnutí musí být většina všech hlasů představenstva. -----
- (4) Za družstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisují tento úkon předseda nebo místopředseda a další člen. Při podepisování jménem družstva připojí k obchodnímu jménu družstva označení své funkce a podpis.-----
- (5) Pro odpovědnost členů představenstva či členů jiných orgánů podílejících se na řízení platí obdobně ust. obecně platných zákonů.-----

čl. 28 Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva. Odpovídá za svoji činnost členské schůzi. -----
- (2) Kontrolní komise má tři členy volené a odvolávané členskou schůzí na funkční období tří let. Členská schůze volí rovněž předsedu kontrolní komise. -----
- (3) Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. -----

ODDÍL V Roční účetní uzávěrka

čl. 30 Schválení roční účetní uzávěrky

- (1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní uzávěrku.-----
- (2) Roční účetní uzávěrku s návrhem způsobu rozdělení a užití zisku, popřípadě s návrhem způsobu úhrady ztráty je představenstvo povinno předložit k projednání členské schůzi. -----
- (3) Členové družstva si mohou vyžádat roční uzávěrku a návrh na rozdělení zisku a ztrát k nahlédnutí nebo podle čl. 17 b. Představenstvo musí alespoň 15 dnů přede dnem konání

členské schůze zpřístupnit účetní závěrku, a to v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.

- (4) Spolu s roční uzávěrkou je družstvo povinno zabezpečit vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, obsahující přehled obchodní činnosti družstva v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího podnikání a předložit tuto zprávu k projednání členské schůzi.-----

čl. 31 Způsob použití zisku a úhrady ztráty

- (1) O určení zisku a jeho dalším použití, popřípadě o způsob úhrady ztráty, se usnáší členská schůze při projednání roční řádné účetní uzávěrky. -----
- (2) Dosažený zisk používá družstvo přednostně ke splnění svých daňových povinností a k doplnění svých fondů tvořených podle usnesení členské schůze. -----
- (3) Ztráta se hradí z fondu tvořeného k tomuto účelu, z prostředků získaných splněním uhrazovací povinnosti členů podle stanov popřípadě z ostatního majetku družstva. ----

čl. 32 Fondy družstva

- (1) Nedělitelný fond družstva činí 10 % upisovaného základního kapitálu. Tento fond je družstvo povinno doplňovat nejméně o 10 % ročního čistého zisku a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.-----
- (2) Družstvo zřizuje provozní fond – dlouhodobou zálohu, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci domu, a na náklady spojené se správou majetku – na činnost bytového družstva, jakož to právního subjektu. O dalším užití tohoto fondu rozhoduje představenstvo družstva. -----
 - a) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného podle čl. 32.a). Finančními zdroji provozního fondu jsou nájemné z bytu a nebytových prostor, a další zdroje. K provoznímu fondu se nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. -----
 - b) Dlouhodobá záloha se používá na financování revizí, oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s financováním technického zhodnocení domu, případně pozemku s domem či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
 - c) Z této dlouhodobé zálohy lze hradit revize, opravy a běžnou opravu nebytových a společných prostor. Vytváří se z vybraných příspěvků členů družstva a nájemného dalších osob, které v domě mají v nájmu byt nebo nebytový prostor. Výši příspěvku členů družstva určuje představenstvo tak, aby byly kryty předpokládané náklady. Výši částky a den její splatnosti sděluje představenstvo členům družstva na členské schůzi. -----
 - d) Zůstatek dlouhodobé zálohy po účetní uzávěrci daného roku se převádí do příštího roku. Dlouhodobou zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze. -----
- (3) O použití fondů rozhodují orgány družstva podle těchto stanov, pokud z pravidel přijatých usnesením členské schůze o tvorbě a použití fondů družstva nevyplývá něco jiného.-----

Čl. 32a) Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

(družstevního nebytového prostoru)

- (1) Nájemní vztahy se řídí zákonem 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, zákonem č.67/2013 Sb., zákonem o službách, a těmito stanovami. -----
- (2) Vztahy k nečlenům družstva – nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného je určena obecně platnými předpisy. Způsob placení stanoví tyto stanovy a usnesení představenstva družstva. -----
- (3) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle Čl. 32 odst.2., a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle Čl. 32.a) odstavce 2. -----
Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se stanoví podle zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva. -----
- (4) Záloha za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) dle odstavce 1. tohoto článku sestává z nákladů: -----
vodné a stočné, teplo k otopu, ohřev teplé vody, dešťovného, odvoz likvidace SKO, elektrická energie za osvětlení společných prostor a provoz společných zařízení, provoz výtahu, úklid společných prostor (chodeb, schodiště, pozemku), případně odměna smluvnímu správci domu, odečty podružných vodoměrů a IRTN včetně rozúčtování, případná odměna členům orgánů bytového družstva a paušální úhrada nákladů členům orgánů bytového družstva. -----

Výše této zálohy se stanovuje podle nákladů předcházejícího roku v návaznosti na vývoji cen. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) může v odůvodněných případech dohodnout odlišnou výši stanovení těchto záloh s představenstvem družstva. -----

Rozúčtování nákladů za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí podle ustanovení těchto stanov, pokud není obecně závazným předpisem stanoveno jinak. Zálohy za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se každoročně vyúčtovávají jednotlivým nájemcům dle skutečné výše nákladů a záloh za jednotlivé plnění vždy za kalendářní rok nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí hospodářského roku. Tento postup platí, pokud není obecně závazným předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup.-----

Náklady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rozúčtují takto: -----

- a) Náklady za **vodné a stočné** se rozúčtují dle faktury vodárenské společnosti na jednotlivé byty (nebytové prostory) v poměru dle naměřených hodnot poměrových vodoměrů studené vody a teplé vody v bytě (nebytovém prostoru). -----
- b) Náklady **tepla pro otop** se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 40% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle velikosti vytápěné plochy jednotky. Spotřební složka činí 60% nákladů na otop a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových měřičů tepla. -----
Součástí nákladů jsou všechny provozní náklady (např.el.energie) a servisní náklady, a opravy domovního tepelného zdroje – předávací stanice. -----
- c) Náklady **tepla pro ohřev TeV** se dělí na složku základní a spotřební. Základní složka činí 30% nákladů na ohřev TeV a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky v poměru podle

velikosti plochy jednotky. Spotřební složka činí 70% nákladů na ohřev TeV a rozúčtuje se na jednotlivé jednotky podle naměřených hodnot poměrových vodoměrů TeV. -----
Součástí nákladů jsou všechny provozní náklady (např. el. energie) a servisní náklady, a opravy domovního tepelného zdroje – předávací stanice. -----

- d) Náklady za **elektřinu na osvětlení** společných prostor, a provoz společných zařízení v domě se rozúčtují na jednotlivé byty (nebytové prostory) v poměru dle počtu osob v bytě (nebytovém prostoru), minimálně však jedna osoba, přitom platí, že členem domácnosti jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 měsíce v kalendářním roce. --
Do nákladů se zahrnují především náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, opravy či výměny schodišťových automatů a osvětlovacích těles. Rovněž jsou zahrnuty opravy venkovních zvonků a ovládání domovních dveří. -----
- e) Náklady za **úklid společných prostor** v domě, včetně příslušícího pozemku, budou-li hrazeny bytovým družstvem, se rozúčtují na jednotlivé byty (nebytové prostory) v poměru dle počtu osob v bytě (nebytovém prostoru), minimálně však jedna osoba, přitom platí, že členem domácnosti jsou osoby, které tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které byt nebo část bytu užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 2 měsíce v kalendářním roce. -----
Do nákladů se zahrnují náklady spojené s běžným úklidem včetně generálních úklidů, a odvoz nekomunálního odpadu ze společných prostor. -----
- f) Náklady za provádění **odečty** podružných vodoměrů a IRTN, včetně jejich rozúčtování, účtované dodavatelem zajišťujícím tuto činnost, se rozdělí na jednotlivé byty dle počtu měřidel v bytě. -----
- (5) Součástí nájemného je také pravidelný příspěvek na tvorbu **Provozního fondu** - dlouhodobé dle podlahové plochy bytu, sklep, balkon zálohy určený: -----
- a) na revize, opravy a dodatečné investice. -----
Její výši stanoví členská schůze v poměru stejným dílem na každý družstevní byt v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce); -----
- b) na činnost bytového družstva, jakož to právního subjektu, ze kterého se hradí nezbytné náklady spojené s činností bytového družstva při správě domu (administrativa, poštovné, poplatky z vedení účtu, náklady na odměny členům orgánů bytového družstva a paušální náhrada hotových výdajů členům orgánů bytového družstva, odměna notáře, apod.). -----
- Zůstatky dlouhodobé zálohy dle tohoto bodu (na revize, opravy a dodatečné investice a na činnost bytového družstva) se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu. -----
- (6) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění služeb spojených s užíváním bytu se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. -----
- (7) Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb je vždy nájemce bytu (minimálně jedna osoba); a dále osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období. -----
Nájemci jsou povinni oznámit představenstvu počet členů domácnosti - uživatelů bytu po jednotlivých měsících a hlásit změny počtu osob nejpozději následující měsíc, včetně jména, příjmení a data narození. To se týká i případného pronájmu další osobě.

- a) nájemce bytu a osob, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo -----
- b) nájemce bytu, pokud byt nepřenechal do užívání a osob, u kterých lze mít za to, že žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období, nebo -----
- c) osoby, u nichž lze mít za to, že mohou užívat byt, je-li užíván k jinému účelu než k zajištění bytových potřeb (např. ubytování) po dobu v souhrnu přesahující 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období (poznámka – jedná se o souhrnný údaj všech osob za kalendářní rok, tj. časový limit není stanoven pro každou konkrétní jednu osobu). -- Změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování je nutno oznámit písemně a bez zbytečného odkladu. V opačném případě se jedná o porušení povinnosti s nepeněžitým plněním se sankcí 50 Kč za každý den prodlení. -----
- (8) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje. -----
 Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to:-----
- a) Kalendářní rok od 1. 1. do 31. 12. je zúčtovacím obdobím, během kterého jsou trvale zajišťována plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Toto období je předmětem rozúčtování. -----
- b) Rozúčtovatel předá vyúčtování představenstvu družstva, resp. nájemce bude s vyúčtováním písemně seznámen, nejpozději do 30. 4. -----
- c) Reklamační období: -----
- 21denní období od předání vyúčtování nájemci bytu (nebytového prostoru) pro uplatnění reklamace rozúčtování, je vždy nejpozději do 21. 5., -----
 - 30denní období od obdržení reklamace pro vyřízení včetně opravy rozúčtování při uznání reklamace - vždy nejpozději do 20. 6., -----
 - předání opraveného rozúčtování v případě oprávněné reklamace – do 7 dnů od provedené opravy, vždy nejpozději do 27. 6. -----
- d) V případě prokázání chyb v rozúčtování služeb mimo reklamační období, vznikne náklad, který bude nájemcům rozúčtován v následujícím zúčtovacím období. Výsledek zjištění se již do ukončeného rozúčtování nepromítá. -----
- e) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 31. 7., v případě uplatnění reklamace nejpozději do 31. 8. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- (9) V případě opoždění platby dle odstavce 1. tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit smluvní poplatek z prodlení. Výše smluvního poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. V případě vymáhání dluhu hradí dlužník i náklady na vymáhání dluhu, popřípadě i škody vzniklé bytovému družstvu z důvodu pozdní úhrady zálohových plateb dle odstavce 1. tohoto článku. -----
- (10) Jestliže nájemce nesplní svoji povinnost upravenou v tomto článku stanov ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit bytovému družstvu smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý

- započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním bytového družstva. -----
- (11) Po dlužníkovi je možné požadovat úrok z peněžitého plnění dle odstavce 1. tohoto článku či nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním bytu, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti. Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.-----
 - (12) Na žádost dlužníka může bytové družstvo, po odsouhlasení členskou schůzí, od sankcí dle bodu 7., 8. a 9. tohoto článku upustit z důvodu finanční tísně dlužníka na základě dlouhodobé nemoci nebo ztráty zaměstnání, pokud dlužník přede dnem své žádosti uhradí dlužnou částku. -----
 - (13) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----

čl. 33 Změna výše zapisovaného základního kapitálu

O zvýšení nebo snížení zapisovaného kapitálu rozhoduje členská schůze podle výsledků roční nebo jiné účetní uzávěrky a s přihlédnutím k výši základního kapitálu a nedělitelného fondu družstva. -----

ODDÍL VI Společná a závěrečná ustanovení

čl. 34 Odpovědnost za škodu při provozu družstva

- (1) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánu družstva za škodu uplatňuje členská schůze. -----
- (2) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze schvaluje i narovnání v této věci. -----
- (3) Člen odpovídá za škodu způsobenou družstvu podle právních předpisů. Tuto odpovědnost je na něm členská schůze povinná uplatňovat.-----

čl. 35 Zákaz konkurence

Členové představenstva, kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se stejným či obdobným předmětem činnosti. -----

čl. 36 Zánik a likvidace družstva

- (1) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou. -----
- (2) Zánik a likvidace družstva se řídí zákonem č.90/2012 Sb. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.-----
Družstvo se zrušuje:-----
 - a) usnesením členské schůze, -----
 - b) prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,-----
 - c) rozhodnutím soudu.-----
- (3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. -----
- (4) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----
- (5) Při likvidaci družstva se rozdělí mezi členy likvidační zůstatek. Členům se vyplatí nejprve další majetková účast vložená do družstva dle stanov, poté splacená část

členského vkladu. Zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok, podle rozsahu v jakém se podíleli svými členskými vklady na základním kapitálu družstva, není-li písemně mezi členem a družstvem dohodnuto jinak. -----

- (6) V případě, kdy další členský vklad spočíval zcela nebo zčásti v převodu vlastnického práva k nemovitosti nebo movité věci na družstvo, může člen žádat v rámci likvidačního zůstatku vrácení této nemovitosti či movité věci a to v hodnotě, která je evidována v majetku družstva ke dni rozhodnutí o zrušení družstva. Je-li výše likvidačního zůstatku menší než činí hodnota vrácené nemovitosti či movité věci, je nabývajícím členem povinen uhradit družstvu rozdíl v penězích. Obdobné právo na vrácení nemovitosti či movité věci vložené jako členský vklad do družstva má člen družstva nebo jeho právní nástupce, kterému vznikne nárok na vypořádací podíl, v hodnotě, která je evidována v majetku družstva v době zániku jeho členství. -----

Čl. 36a) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- (1) Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem (zákonem 89/2012) a těmito stanovami. -----
- (2) Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí zákonem č.90/2012 Sb., zákonem 89/2012, a těmito stanovami. -----
- (3) Zakládajícím členovi družstva vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, jehož byl v době vzniku členství nájemcem. V ostatních případech vzniká členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v případech uvedených v čl. 7. a 8. stanov. -----
- (4) Člen družstva - nájemce může přenechat užívaný byt nebo jeho část do podnájmu nebo k přechodnému ubytování jen se souhlasem družstva nebo kontrolní komisi. -----
- (5) O nájmu nebo jiném využití uvolněného bytu nebo nebytového prostoru nebo nově vzniklých nebytových prostor v domě rozhoduje členská schůze. -----
- (6) Vztahy k nečlenům družstva - nájemcům se řídí občanským zákoníkem. -----
- (7) Nečlen družstva - nájemce bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě.-----
- (8) Všichni nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy na služby vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným představenstvem. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve smyslu platných právních předpisů. -----
- (9) Vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby schvaluje představenstvo družstva. -----

Čl. 36b)

- (1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- (2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: -----
a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----

b) převodem družstevního podílu;

c) přechodem družstevního podílu.

- (3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 36c)

- (1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- (2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařízovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových rozvodů po hlavní uzávěry pro byt, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- (3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- (4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- (5) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- (6) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
- (7) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- (8) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- (9) V případě skončení nájmu 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. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvu nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. -----

- (10) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu. -----
- (11) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání. -----

Čl. 36d) Společná ustanovení

- (1) Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti. -----
- (2) Pro komunikaci mezi nájemcem družstevního bytu a bytovým družstvem, případně se smluvním správcem, a na jednání členské schůze či představenstva družstva, se užívá výhradně jazyk český. -----
- (3) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno i např. elektronickou poštou. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze. -----
- (4) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak. -----
- (5) Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. -----
- (6) Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí pracovní den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil; zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl. -----
Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou naposledy písemně sdělil, vždy na území ČR. -----
Doručuje-li se elektronickou poštou, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je následující den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. -----
- (7) Představenstvo družstva je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů, doručit elektronickou poštou, byla-li členem družstva adresa oznámena, nebo vhozením do schránky příslušného člena, který neoznámil e-mailovou adresu, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na informační desce v přízemí budovy bytového domu.

čl. 37 Závěrečná ustanovení

- (1) Činnost bytového družstva se řídí českým právním řádem. -----
- (2) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona, a dle ostatních obecně platných právních předpisů v ČR. -----

- (3) V domě platí pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku - "Domovní řád" vydaný společenstvím, pokud obecně závazný právní předpis nestanoví jinak. -----
- (4) Práva a povinnosti uvedená v těchto stanovách jsou vymahatelná soudem. -----
- (5) Původní Stanovy byly přijaty na ustavující schůzi družstva konané dne 30.11.2000. ---
- (6) Stanovy byly upraveny v souladu s legislativou platnou od 1.7.2021 a schváleny na členské schůzi bytového družstva konané dne 30.11.2023 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení. -----
- (7) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. -----