

Stanovy
Bytového družstva Papírníkova

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1 Výchozí ustanovení

Členská schůze Družstva Papírníkova, se sídlem Papírníkova 611, 142 00 Praha 4, IČ: 61462331, konaná dne 5. června 2014 svým usnesením s účinností od 5. června mění své stanovy tak, že nově zní takto:

Čl. 2 Obchodní firma, účel a sídlo

Obchodní firma družstva zní: „Bytové družstvo Papírníkova“
Sídlo družstva je: Papírníkova 611,142 00 Praha 4
(dále jen „družstvo“)

Čl. 3 Právní postavení

1. Družstvo je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen "ZOK") společenství neuzavřeného počtu osob založené jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo má nejméně 3 členy.
2. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ZOK, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "NOZ"), pokud se vztahují na bytové družstvo a těmito stanovami.
3. Družstvo je povinno zřídit ve svém sídle informační desku, která je přístupná všem členům družstva, a to každý den, v kteroukoliv dobu, nebo na internetových stránkách družstva.

Čl. 4 Předmět činnosti a podnikání

1. Předmětem činnosti družstva je:
 - a) zajišťování bytových potřeb svých členů v domech s byty a nebytovými prostory, které vlastní;
 - b) je-li zajištěna bytová potřeba jeho členů, rovněž nájem bytů třetím osobám a nájem nebytových prostor v domech, které vlastní;
 - c) správa domů s byty a nebytovými prostory, které vlastní, a zajištění poskytování plnění souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor v domech, které vlastní;
 - d) správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
4. Družstvo v rámci předmětu činnosti zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovému domu a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti dle odst. 1 je družstvo oprávněno uzavřít smlouvu s jinou osobou, jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí.
5. Předmětem podnikání družstva je:
 - a) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
6. Podnikatelská činnost družstva musí mít ve vztahu k činnosti uvedené v čl. 4 odst. 1 stanov pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
7. Družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným, než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemce družstevního bytu ve vlastnictví družstva a ani podle stanov nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

Čl. 5 Družstevní byt

1. Družstevním bytem se rozumí byt v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce podílel na jeho pořízení členským vkladem.

Čl. 6 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představují práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

Čl. 7 Omezení při nakládání s majetkem

1. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastaveným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu. Tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
2. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavené a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci bytů. Tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
3. Ustanovení dle odst. 1 se nepoužije, jestliže se jedná o převody bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
4. Při převodu vlastnického práva k družstevnímu bytu nebo (jednotce) členovi družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, musí být další členský vklad člena družstva vztahující se k tomuto družstevnímu bytu zcela splacený.

ČÁST DRUHÁ

ZÁKLADNÍ KAPITÁL A MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENA

Čl. 8 Základní kapitál

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.

Čl. 9 Majetková účast člena

1. Majetkovou účast člena družstva tvoří členský vklad, který je tvořen součtem základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Členské vklady mohou být pouze peněžité.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 900,- Kč (slovy je devět set korun českých). Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu vracet, a to ani z části, ledaže by došlo k jeho snížení. Přistupující člen zaplatí základní členský vklad peněžítým vkladem na účet družstva ve lhůtě 14ti dnů ode dne zaslání písemné přihlášky o přijetí za člena družstva.
3. Zvýšení základního členského vkladu doplatky členů je možné, ale pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše a jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů a nebytových prostorů. Souhlas člena musí být písemný s jeho úředně ověřeným podpisem.
4. Další členský vklad je představován majetkovou účastí člena družstva na pořízení bytových domů a souvisejících pozemků do vlastnictví družstva a na financování technického zhodnocení provedeného na bytových domech. Další členský vklad tvoří majetková účast člena:

- a) odpovídající pořizovací ceně bytu v jeho nájmu zvýšené o výdaje na technické zhodnocení příslušného domu připadající na tento byt (dále jen „DČV k bytu“);
 - b) na pořízení části pozemku příslušejícího k bytu uvedenému v písm. a) (dále jen „DČV k pozemku“);
 - c) na pořízení bytů v nájmu osob, které nejsou členy družstva, a části pozemku příslušející k těmto bytům, na pořízení nebytových prostor a k nim příslušející části pozemku a na financování části technického zhodnocení příslušného domu připadající na byty a nebytové prostory (dále jen „DČV k ostatnímu majetku“).
5. Výše dalšího členského vkladu člena družstva – nájemce družstevního bytu je určena poměrem podlahové plochy bytu v nájmu člena družstva k souhrnu podlahových ploch všech bytů v nájmu všech členů družstva. Vzhledem ke skutečnosti, že někteří členové družstva již nejsou nájemci družstevních bytů a tyto jim byly převedeny do jejich vlastnictví, je výše DČV k ostatnímu majetku těchto členů družstva určena poměrem podlahové plochy bytu ve vlastnictví tohoto člena družstva k součtu všech DČV k ostatnímu majetku.

Výše DČV k ostatnímu majetku se snižuje o částku připadající na konkrétní byt:

- a) je-li k bytu, který byl v nájmu osoby, která nebyla členem družstva, uzavřena nájemní smlouva s členem družstva, nebo
 - b) přestane-li být družstvo vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru a k němu příslušející části pozemku.
6. Podmínkou vzniku členství v družstvu přijetím člena členskou schůzí je splacení základního členského vkladu, převzetí další vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu dle čl. 9. odst. 4. stanov a jeho splnění před vznikem členství v rozsahu, v jakém mají tuto povinnost splnit ostatní členové družstva ke dni předcházejícímu dni, kdy o jejich přijetí bude rozhodovat členská schůze. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou smlouvu, která bude obsahovat výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Další členský vklad je splatný ve lhůtě 14ti dnů ode dne zaslání písemné přihlášky o přijetí za člena družstva.
7. Podmínkou pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je vedle úhrady základního a dalšího členského vkladu i úhrada další majetkové části. Výši další majetkové účasti stanoví členská schůze, a to včetně bližších podmínek jejího zaplacení.
8. Členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je pro jednotlivé členy stejná a nesmí být vyšší než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu. Pro členy představenstva a kontrolní komise může být určena až do výše desetinásobku základního členského vkladu; to platí jen pro ty členy, jejichž členství v těchto orgánech vzniklo až po přijetí tohoto ustanovení stanov. Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli. Ve zbývajícím rozsahu upravuje podmínky uhrazovací povinnosti ZOK.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Čl. 10 Vznik členství

1. Členem družstva může být fyzická osoba. Přejedání nebo převod členství na jiné osoby tím není dotčen.
2. Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva;
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena na základě písemné přihlášky;

- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu.
3. Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků.
4. Písemná přihláška za člena družstva musí obsahovat:
- a) Firmu družstva, jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození, bydliště a telefon fyzické osoby, vymezení družstevního podílu a podpis přihlašované osoby (společně přihlašovaných osob);
- b) prohlášení uchazeče o členství, že:
- je seznámen s těmito stanovami a zavazuje se jimi řídit, bude-li přijat za člena;
 - zavazuje se plnit všechny členské povinnosti, vyplývající ze stanov nebo z rozhodnutí orgánů družstva, bude-li přijat za člena;
 - uvedl v přihlášce pravdivé údaje a je si vědom, že je povinen oznamovat družstvu neprodleně všechny jejich změny;
- c) datum sepsání přihlášky.

Čl. 11 Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů družstva. Do seznamu se zapisuje jméno a bydliště (sídlo) osoby, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah jeho splnění, adresa pro doručování, pokud ji člen sdělil.
2. Společní členové (manželé) se výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se pouze tento z manželů.
3. Člen družstva:
- a) je povinen oznámit a doložit představenstvu bez zbytečného odkladu každou změnu údajů evidovaných v seznamu;
- b) je oprávněn do seznamu nahlížet a žádat o bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu.

Čl. 12 Základní práva a povinnosti člena

1. Družstvo má práva a povinnosti stanovené ZOK, NOZ a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti družstva a povinnostem členů odpovídají práva družstva.
2. Člen družstva má právo zejména:
- a) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu v souladu se zákonem a stanovami;
- b) účastnit se osobně nebo v zastoupení členské schůze;
- c) volit a být volen do orgánů družstva v souladu se zákonem a stanovami;
- d) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem v souladu se zákonem a stanovami;
- e) podávat připomínky, dotazy či stížnosti příslušným orgánům družstva a být o vyřízení v přiměřené lhůtě informován;
- f) podat odůvodněné námítky na členské schůzi;
- g) podat v zákonné lhůtě soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o jeho vyloučení za neplatné;
- h) podat v zákonné lhůtě soudu návrh na prohlášení rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek za neplatné;
- i) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva. Tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle zákona;

- j) na převod družstevního podílu na jinou osobu, pokud nabyvatel splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva;
 - k) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky dle ZOK, přičemž zakládajícímu členu družstva vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy stejného družstevního bytu, který užíval před založením družstva;
 - l) právo na stanovení nájemného spojeného s užíváním bytu podle § 744 ZOK;
 - m) právo na vypořádací podíl a na podíl na likvidačním zůstatku;
 - n) právo na převod družstevního bytu do svého vlastnictví za předpokladu, že nebude mít vůči družstvu žádné nesplacené závazky.
3. Člen družstva má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva;
 - b) bez zbytečného odkladu doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva;
 - c) chovat se čestně a chránit majetek, dobrou pověst i obchodní zájmy družstva;
 - d) plnit všechny povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu bytu;
 - e) odstranit na svůj náklad škody, které na jiných bytech, nebytových prostorech nebo společných prostorách domu způsobil sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, které s jeho souhlasem vstoupili do domu a nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena, tyto závady a poškození odstranit na své náklady, přičemž je člen povinen zaplatit družstvu náhradu vynaložených nákladů do 14 dní ode dne obdržení výzvy družstva k jejich zaplacení;
 - f) Požádá-li člen družstva – nájemce družstevního bytu o převod užívaného bytu do svého osobního vlastnictví, není tato žádost žádostí o vyplacení celého členského vkladu, pokud tento člen z družstva nevystoupí.

Čl. 13 Převod družstevního podílu

1. Převoditelnost družstevního podílu člena nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže smlouva určí účinky později. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou dnem, kdy bylo družstvu doručeno prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

Čl. 14 Přechod družstevního podílu

1. Přechod družstevního podílu nelze vyloučit v případě, že členovi svědčí právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.
2. Na dědice družstevního podílu přechází právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Podá-li dědic takovou výpověď, platí, že se členem družstva nestal. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

Čl. 15 Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu v družstvu nelze omezit ani vyloučit, ale rozdělení je možné jen tehdy, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu (družstevní byt). Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastávají vůči družstvu obdobně jako u převodu družstevního podílu, ale k účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

2. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého předmětu nájmu (družstevní byt).

Čl. 16 Splynutí družstevních podílů

1. Nabude-li člen družstva za trvání svého členství další družstevní podíl, tyto splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude, ale jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby, splývají družstevní podíly až dnem, kdy práva třetí osoby zaniknou, pokud se člen nedohodne s touto třetí osobou jinak.

Čl. 17 Způsoby zániku členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Zánikem členství v družstvu zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, ale právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo při přechodu družstevního podílu.

Čl. 18 Dohoda

1. Dohoda o zániku členství mezi členem družstva a družstvem musí být uzavřena v písemné formě. Členství zaniká dnem uzavření dohody, neurčuje-li dohoda jiný den zániku členství.

Čl. 19 Vystoupení člena z družstva

1. Člen družstva může z družstva vystoupit písemným oznámením o vystoupení doručeným družstvu. Členství v družstvu zaniká uplynutím výpovědní doby, jež činí jeden měsíc a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o vystoupení družstvu. Zpětvzetí vystoupení z družstva je možné pouze na základě písemné dohody mezi vystupujícím členem a družstvem.
2. Vystupuje-li člen družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,
 - a) není změna stanov pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem družstvem se řídí dosavadními stanovami;
 - b) uvede tento důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z tohoto důvodu;
 - c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů, ode dne, kdy bylo usnesení členskou schůzí přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z tohoto důvodu nepřihlíží, a členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Tímto postupem může vystoupit z družstva každý člen družstva, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov.

Čl. 20 Vyloučení člena z družstva

1. Člena družstva nebo společné členy družstva lze vyloučit, jestliže:
 - a) přestal splňovat podmínky pro členství;
 - b) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti;
 - c) užívá majetek družstva tak, že družstvu vzniká škoda;
 - d) po dobu delší 3 měsíců nesplácí svůj další členský vklad nebo je po dobu 3 měsíců v prodlení s úhradou peněžitých plnění stanovených rozhodnutím členské schůze;
2. Člena nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu lze vyloučit:
 - a) porušil-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. O vyloučení člena družstva (společných členů) rozhoduje představenstvo. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení člena, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo.
4. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, člen se upozorní na možnost vyloučení, vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a odstranil následky porušení členských povinností a k tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně v délce 30 dnů.
5. O udělení výstrahy se nerozhoduje a výstraha se neučiní, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
6. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat poučení o právu člena dle čl. 20 odst. 7. Stanov.
7. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
8. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
9. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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 členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
10. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se doručí vylučovanému členovi doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí týkající se společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky bez ohledu na vůli druhého z manželů.
11. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit, a to i v případech, kdy již probíhá soudní řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena a se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit, přičemž pokud neudělí vyloučená osoba tento souhlas do 1 měsíce, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží, ledaže tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
12. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Čl. 21 Nárok na vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva

1. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu, tj. výši splněného základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích a je splatný ve lhůtách stanovených v ZOK. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na vyklizení a předání bytu družstvu. Toto neplatí v případě vyplacení vypořádacího podílu bývalému členovi družstva, který nabyl do svého osobního vlastnictví družstevní byt, jehož byl nájemcem.
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu dle § 623 ZOK, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše dle § 623 ZOK: Byl-li člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta až ode dne marného uplynutí pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo proti pohledávce bývalého člena na výplatu vypořádacího podílu své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
5. Bývalý člen družstva nemá mimo nároku na vyplacení vypořádacího podílu nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

ČÁST ČTVRTÁ

ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S PRÁVEM NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU BYTU A UŽÍVÁNÍ BYTU

Čl. 22 Právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. Podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu je, že se člen nebo jeho právní předchůdce podílel nebo podílí na jeho pořízení dalším členským vkladem dle čl. 9 stanov a není v prodlení s jeho úhradou ani jiných svých povinností vůči družstvu, příp. i zaplacení další majetkové účasti, jejíž výši stanoví členská schůze. Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku nebo stanov se vztahují také na členy, jejichž členství vzniklo převodem podílu.

Čl. 23 Náležitosti smlouvy o nájmu bytu

1. Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci k užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb, jakož i bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen družstva jako nájemce se zavazuje za to družstvu jako pronajímatel platit nájemné.
2. Na nájem družstevního bytu se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu, jen pokud stanovы nebo ZOK neurčí jinak.
3. Smlouva o nájmu bytu musí mít písemnou formu a obsahovat vedle základního ujednání, zejména nezaměnitelné označení družstevního bytu jeho příslušenství, které je předmětem nájmu včetně celkové podlahové plochy zahrnující i příslušenství, počet a jména členů nájemcovy domácnosti a jejich vztah k nájemci a ujednání o stanovení výše nájemného a jeho změnách. Ujednání o výši nájemného a jeho změnách, jakož i případná další ujednání musí být v souladu s obsahem těchto stanov a právních předpisů.

Čl. 24 Nájemné a služby

1. Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady 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 a nebytových prostorů.

2. Výši nájemného a jeho změny stanoví členská schůze v souladu s čl. 24 odst. 1 stanov svým usnesením částkou za 1 m² podlahové plochy družstevního bytu za kalendářní měsíc, stejnou pro všechny nájemce družstevního bytu. Rozhodující pro stanovení výše nájemného je celková podlahová plocha bytu včetně příslušenství, uvedená v nájemní smlouvě.
3. Družstvo zajišťuje po dobu trvání nájmu tyto nezbytné služby: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a provoz výtahů. Usnesením členské schůze lze rozsah těchto služeb rozšířit.
4. Výše záloh na služby, změny jejich výše, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků určí a provede družstvo ve lhůtách a v souladu s právními předpisy nebo rozhodnutím cenových orgánů.
5. Člen družstva je povinen zaplatit měsíční nájemné a zálohu na služby ve lhůtě do posledního dne v měsíci. Výši měsíčního nájemného a záloh na služby a jejich změnu stanoví družstvo v souladu se stanovami a právními předpisy v evidenčním listu. Evidenční list je vždy přílohou nájemní smlouvy. Evidenční listy se členovi družstva předají osobně, do poštovní schránky, nebo poštou doručí na adresu uvedenou v seznamu členů. Změna výše nájemného nebo záloh na služby nastává doručením nebo předáním evidenčního listu členovi družstva, neobsahuje-li evidenční list pozdější údaj o změně.

Čl. 25 Základní práva a povinnosti člena družstva spojená s nájmem družstevního bytu

1. Družstvo:
 - a) je povinno přenechat nájemci družstevní byt způsobilý k nastěhování a obývání způsobilý k jeho užívání obvyklým nebo dohodnutým způsobem společně s klíči prvního dne po účinnosti nájemní smlouvy;
 - b) povinno udržovat družstevní byt a dům, v němž se nacházejí, ve stavu způsobilém k užívání a v domě zajistit náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů;
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu;
 - d) je povinno zajistit nájemci po dobu trvání nájmu nezbytné služby dle těchto stanov a jiné služby pokud to bylo sjednáno v nájemní smlouvě;
 - e) je povinen odstranit poškození nebo vady v družstevním bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil nebo ji sám zjistil, to se netýká běžné údržby a oprav, které provádí nájemce na své náklady;
 - f) si vyhrazuje právo předchozího písemného souhlasu s přijetím člena do domácnosti nájemce, ale to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné a má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých a pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
2. Nájemce:
 - a) užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a to platí i pro členy jeho domácnosti;
 - b) nájemce dodržuje po dobu nájmu domovní řád, právní předpisy o požární ochraně či bezpečnosti a pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů;
 - c) nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, vyvolává-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady;
 - d) nájemce má právo ve své domácnosti přijímat kohokoliv. Přijme-li nového člena domácnosti nebo se sníží počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí zvýšení či snížení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu;

- e) oznámí ihned pronajímateli vadu nebo poškození družstevního bytu, které je třeba ihned odstranit a jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí družstvu bez zbytečného odkladu; to se netýká běžné údržby a oprav, které provádí dle stanov nájemce;
- f) je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda;
- g) oznámí včas pronajímateli svoji nepřítomnost v bytě delší dva měsíce i o tom, že mu byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, ví-li to předem, a současně určí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li to nezbytně zapotřebí; nemá-li takovou osobu, je tou osobou pronajímatel;
- h) užívá řádně společné prostory a zařízení domu k účelu, k němuž jsou určeny a jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu; toto právo a povinnost mají i osoby žijící s ním ve společné domácnosti;
- i) nevykonávat v bytě činnost a nepřechovávat v bytě a společných prostorách domu věci v rozporu s právními předpisy;
- j) respektovat práva ostatních nájemců bytů v domě; zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů v domě;
- k) platit řádně a včas nájemné, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytu;
- l) umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu užívaného bytu;
- m) neodkládat nepotřebné věci či materiál ve společných prostorách domu;
- n) plnit další podmínky nájemní smlouvy;
- o) nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.

Čl. 26 Běžná údržba a oprava bytu

1. Nájemce družstevního bytu je povinen provádět a hradit opravy bytu související s jeho užíváním v plném rozsahu.
2. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení běžné údržby a opravy bytu, má družstvo právo učinit tak, po předchozím upozornění člena, samo a požadovat od něj úhradu nákladů.

Čl. 27 Stavební úpravy v bytě

1. Nájemce družstevního bytu není oprávněn provádět v bytě jakékoliv úpravy, přestavby či změnu bytu nebo domu, bez předchozího písemného souhlasu družstva, uděleného představenstvem. V případě, že družstvem odsouhlasené stavební úpravy vyžadují stavební řízení (stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu), je nájemce povinen dodržet příslušné platné právní předpisy.

Čl. 28 Podnájem bytu

1. Nájemce bytu může dát část družstevního bytu do podnájmu, pokud v bytě sám trvale bydlí i bez souhlasu pronajímatele. Pokud v družstevním bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem družstva.
2. Nájemce oznámí před zahájením podnájemního vztahu družstvu jméno, příjmení, telefonní číslo podnájemce a datum zahájení podnájmu.
3. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. V žádosti označí nájemce osobu podnájemce v rozsahu čl. 28 odst. 2. stanov a dobu trvání podnájmu. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti do jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný. Souhlas družstva s podnájmem bytu se vztahuje jen na osobu podnájemce a dobu uvedenou v souhlasu družstva.
4. Nájemce bytu je povinen oznámit družstvu datum ukončení podnájmu.

ČÁST PÁTÁ

SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ A SPOLEČNÝ NÁJEM BYTU

Čl. 29 Společné členství manželů a společný nájem bytu

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
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. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem.

Čl. 30 Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro vypořádání podle občanského zákoníku.
2. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
3. Zánik společného členství manželů musí být bez zbytečného odkladu oznámen družstvu. Oznámení musí obsahovat ověřené kopie dokladů prokazujících zánik společného členství manželů.

ČÁST ŠESTÁ

ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 31 Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze;
 - b) představenstvo;
 - c) kontrolní komise.

Čl. 32 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Představenstvo svolá členskou schůzi ve lhůtách stanovených zákonem a těmito stanovami. Představenstvo svolá členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období. Členská schůze, která má projednat řádnou účetní závěrku, musí být představenstvem svolána do dvou měsíců po sestavení účetní závěrky, nejpozději se však musí konat do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co 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 se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle příslušného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí příslušných opatření k nápravě. Dále představenstvo členskou schůzi svolá, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se schůze

konala do 30 dnů od doručení žádosti. Zákon stanoví, za jakých podmínek jsou oprávněni a povinni svolat členskou schůzi i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor a kontrolní komise. Rovněž zákon stanoví, za jakých podmínek je oprávněna svolat osoba zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali představenstvo, a členská schůze nebyla svolána.

3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní písemnou pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka obsahuje alespoň firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze (místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit), označení zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se může člen seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
4. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze, je-li žádost doručena před odesláním pozvánek. Je-li taková žádost odeslána po odeslání pozvánek na členskou schůzi, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na členské schůzi, přičemž povinnost představenstva svolat členskou schůzi tím není dotčena, ledaže se členské schůze zúčastní a s projednáním věci souhlasí všichni členové družstva. Rovněž záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
5. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze a zapisovatele. Do zvolení předsedajícího schůze řídí členskou schůzi svolavatel.
6. Právo hlasovat mají pouze členové družstva, přičemž při hlasování má každý člen – nájemce družstevního bytu 5 hlasů a ostatní členové jeden hlas. Pro společné členy platí, že mají stejný počet hlasů jako samostatný člen. Každý člen však má jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva nebo vydání dluhopisů. Plná moc k zastupování člena na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné členské schůzi nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
7. Členská schůze:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímá a mění další vnitřní organizační normy družstva;
 - c) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise;
 - d) určuje výše odměny představenstva a kontrolní komise;
 - e) schvaluje řádnou, mimořádnou, konsolidovanou nebo mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvaluje smlouvy o výkonu funkce dle § 59 ZOK;
 - g) schvaluje poskytnutí finanční asistence;
 - h) rozhoduje o konkrétním způsobu stanovení nájemného v souladu s čl. 24 odst. 1 stanov;
 - i) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení;
 - j) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - k) rozhoduje o rozdělení zisku a úhradě ztráty;
 - l) rozhoduje o uhrazovací povinnosti;
 - m) rozhoduje o použití rezervního fondu;
 - n) rozhoduje o vydání dluhopisů;
 - o) rozhoduje o přeměně družstva;
 - p) rozhoduje o zřízení, změně, zrušení a použití fondů družstva;
 - q) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení;

- r) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací;
 - s) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně;
 - t) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - u) rozhoduje o přijetí úvěru a formách zajištění úvěru;
 - v) rozhoduje o dalších otázkách, které ZOK nebo stanovy svěřují do působnosti členské schůze.
8. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i v dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to však neplatí pro záležitosti, které ZOK svěřuje do působnosti představenstva nebo kontrolní komise. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
9. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna většina všech členů družstva, mající většinu všech hlasů, nevyžadují-li ZOK nebo stanovy účast členů mající vyšší počet hlasů. Nepřihlíží se k přítomnosti členů a hlasům členů, kteří nemohou podle ZOK vykonávat hlasovací právo.
10. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li ZOK nebo stanovy vyšší počet hlasů.
11. K přijetí usnesení v níže uvedených záležitostech je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato, alespoň dvěma třetinami přítomných členů:
- a) schválení poskytnutí finanční asistence;
 - b) uhrazovací povinnost;
 - c) zrušení družstva s likvidací;
 - d) přeměně družstva;
 - e) vydání dluhopisů.
12. Pro změnu části stanov, které obsahují podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a které obsahují podrobnější úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají podle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
13. Usnesení členské schůze o změnách stanov, zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva a v dalších případech stanovených ZOK se osvědčuje veřejnou listinou.
14. Není-li členská schůze schopná se usnášet, svolá ten, kdo původně svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu nejpozději však do 3 týdnů od termínu původně svolané členské schůze, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.
15. Svolavatel členské schůze pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne jejího konání.
16. Rozhodnutí přijímá členská schůze zpravidla veřejným hlasováním.
17. Členská schůze může rozhodovat per rollam. V takovém případě zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí musí obsahovat text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 30 dnů (pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi) a podklady potřebné pro jeho přijetí. Nedoručí-li člen ve lhůtě v tomto ustanovení uvedené družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se

uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká. Rozhodná většina se při rozhodování per rollam počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodování dle § 652 až 654 ZOK, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednatí svolat způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

18. Každý člen družstva, člen představenstva, nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou v zákonných lhůtách dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami nebo pro jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 33 Společná ustanovení o volených orgánech

1. Členy představenstva a kontrolní komise (dále jen "volený orgán") a případně náhradní členy představenstva volí členská schůze. Členem voleného orgánu může být volen jen člen družstva, starší 18 let, plně svéprávný, bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u něhož nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání a splňující další případné podmínky stanovené právními předpisy.
2. Funkční období členů volených orgánů je tříleté. Členové družstva mohou být do těchto orgánů voleni opakovaně. Funkční období členům voleného orgánu končí všem členům stejně. Členové volených orgánů musí svou funkci vykonávat osobně.
3. Členská schůze může zvolit i potřebný počet náhradníků do volených orgánů, kteří nastupují na uvolněné místo člena voleného orgánu podle stanoveného pořadí.
4. Člen voleného orgánu, případně všichni jeho členové, mohou být ze své funkce odvoláni orgánem, který je do funkce zvolil.
5. Člen voleného orgánu může ze své funkce člena tohoto orgánu, před uplynutím funkčního období, odstoupit na základě písemného prohlášení došlého družstvu. Jeho funkce člena orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití tohoto prohlášení. Člen voleného orgánu se může rovněž vzdát své funkce ve voleném orgánu (předseda, místopředseda), na základě písemného prohlášení došlého družstvu, jeho funkce ve voleném orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití tohoto prohlášení.
6. Volený orgán je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejich členů.
7. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas.
8. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořizuje ten, kdo jednání orgánu svolal zápis, který podepisuje ten, kdo jednání svolal. Zápis z členské schůze podepisuje i osoba, která jej sepisovala, je-li odlišná od svolavatele. Zápis z jednání volených orgánů podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis o jednání každého orgánu obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, námitky členů a jeho přílohu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen ve formě prezenční listiny, pozvánky na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu z jednání voleného orgánu se jmenovitě uvedou jeho členové, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, přičemž u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení a přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu z členské schůze.
9. Člen voleného orgánu, jehož funkce ve voleném orgánu zanikne, je povinen předat všechny písemnosti družstva, které převzal k výkonu funkce a informace o nevyřízených záležitostech, kterémukoliv členu tohoto voleného orgánu. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem, podepsaným předávajícím a přijímajícím.
10. Zaměstnanci družstva nemohou být osoby blízké členům voleného orgánu, nerozhodne-li členská schůze v konkrétním případě jinak.

Čl. 34 Představenstvo

1. Představenstvo:
 - a) je statutárním orgánem družstva a přísluší mu obchodní vedení družstva;
 - b) plní usnesení členské schůze, pokud není v rozporu s právními předpisy;
 - c) zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát;
 - d) svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně jednou ročně a připravuje podklady pro konání členské schůze;
 - e) vede seznam členů;
 - f) oznamuje bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů;
 - g) bez odkladu zjedná nebo zajistí zjednání nápravy nedostatků, na které bylo upozorněno kontrolní komisí a podá o tom kontrolní komisi zprávu ve lhůtě do 30ti dnů od obdržení upozornění;
 - h) má jako statutární orgán působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva nebo kterou si nevyhradí členská schůze v rozsahu, v jakém jí to zákon dovoluje;
 - i) rozhoduje o vyloučení člena z družstva.
2. Představenstvo má 4 členy, ze kterých volí svého předsedu a jednoho místopředsedu. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Jednání představenstva svolává a řídí předseda představenstva nebo místopředseda, je-li zvolen. Členem představenstva může být pouze člen s právem nájmu družstevního bytu.
3. Družstvo zastupuje předseda představenstva. Předseda představenstva dále řídí a organizuje činnost představenstva a běžnou činnost družstva a je při své činnosti vázán usneseními členské schůze a představenstva, pokud tyto nejsou v rozporu s právními předpisy. Při právním jednání, jež se týká nebo souvisí s majetkem družstva, včetně nakládání s peněžními prostředky na bankovních účtech, zastupují družstvo společně vždy dva členové představenstva, z nichž jeden je vždy předseda představenstva nebo místopředseda družstva. Ten kdo za družstvo podepisuje, k firmě družstva připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
4. Představenstvo se schází podle potřeby nejméně jedenkrát za měsíc.
5. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby 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. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou dle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
6. Pokud byli zakladatelé při založení družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z okolností podle čl.34 odst.5 výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá.

Čl. 35 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise:
 - a) kontroluje veškerou činnost družstva, může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva, nahlížet do všech dokladů a dokumentů a projednávat stížnosti členů družstva;
 - b) je při výkonu své působnosti nezávislá na ostatních orgánech družstva;
 - c) dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů;

- d) upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a požaduje zjednání nápravy;
 - e) určuje v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudem nebo jiným orgánem proti členovi představenstva.
2. Kontrolní komise má 5 členů, ze kterých volí předsedu, popřípadě jednoho místopředsedu. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Schází se podle potřeby, vždy však nejméně jedenkrát za tři měsíce. Její jednání svolává a řídí její předseda nebo místopředseda, je-li zvolen. Členem kontrolní komise může být i člen bez práva nájmu družstevního bytu (má-li byt převeden do osobního vlastnictví).
 3. Pověřený člen kontrolní komise nebo předseda kontrolní komise, není-li žádný člen komise pověřen, má právo se zúčastnit jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva, zřízeného stanovami.
 4. Ustanovení čl. 34 odst. 5 stanov se pro členy kontrolní komise použije obdobně.

ČÁST SEDMÁ

HOSPODAŘENÍ A FONDY DRUŽSTVA

Čl. 36 Hospodaření družstva

1. Zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo k družstevním nebytovým prostorům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícími, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostorů a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, přičemž tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. Toto ustanovení se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů nebo nebytových prostorů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
3. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty či družstevní nebytové prostory, nebo budovu s družstevními byty či nebytovými prostory nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, přičemž tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Čl. 37 Fondy družstva

1. Družstvo může ke své činnosti vytvářet fondy na základě rozhodnutí členské schůze, která rozhodne se zřízením fondu o způsobu jeho tvorby a jeho použití, popř. o jeho výši.
2. Členská schůze také rozhoduje o zrušení fondu a naložení a použití prostředků ze zrušeného fondu, o změně jeho tvorby, použití, popřípadě výše, pokud to zákon nebo stanovy nezakazují.
3. Dosavadní nedělitelný fond se mění na rezervní fond. Rezervní fond nemůže být za trvání družstva rozdělen mezi členy a může být použit jen k úhradě ztrát družstva.
4. **Fond dalších členských vkladů**
 - a) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního plnění na další členský vklad podle čl. 9 odst. 4 nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a člen družstva s tímto postupem souhlasí, příp. fondu další majetkové účasti, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu.

- b) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu bytu do vlastnictví člena podle zvláštního předpisu
- c) Fond se eviduje podle jednotlivých členů, podle bytů a k nim příslušející části pozemku.
- d) Neudělí-li člen družstva souhlas k převodu zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice do fondu dalších členských vkladů, nárok na vypořádání závazku z titulu dlouhodobé zálohy použité na zhodnocení domu a nepřevedené na DČV členovi nevzniká.

5. Fond další majetkové účasti

- a) Fond se tvoří další majetkovou účastí členů podle čl. 9 odst. 7.
- b) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením technického zhodnocení domu a k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu zdrojů do fondu dalších členských vkladů při financování technického zhodnocení domu. Převod zdrojů z fondu další majetkové účasti do fondu dalších členských vkladů lze provést jen v případě další majetkové účasti vložené do družstva tímž členem, jehož další členský vklad se takovým převodem zvyšuje.
- c) Fond se eviduje podle jednotlivých členů. Zdroje fondu použité na financování technického zhodnocení domu, které nebyly převedeny do fondu dalších členských vkladů podle předchozího odstavce, se evidují podle jednotlivých bytů.
- d) Zdroje fondu další majetkové účasti nahradí v příslušné výši DČV k ostatnímu majetku, který byl jako součást vypořádacího podílu podle čl. 21 vyplacen vlastníkovi bytu - dosavadnímu členovi družstva.

ČÁST OSMÁ

ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Čl. 38 Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje:
 - a) rozhodnutím členské schůze o jeho zrušení s likvidací;
 - b) rozhodnutím soudu (soud může zrušit družstvo také tehdy, porušuje-li závažným způsobem ustanovení ZOK o hospodaření se svým majetkem nebo provozuje činnost, která je v rozporu s § 727 ZOK;
 - c) byl-li osvědčen jeho úpadek, zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek družstva je zcela nepostačující a
 - d) z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. Družstvo zaniká dnem výmazu z veřejného rejstříku.

Čl. 39 Likvidace družstva

1. Likvidace družstva se provede podle platných právních předpisů.
2. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a vyplácí se v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy poměrně.

ČÁST DEVÁTÁ

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 40 Společná a závěrečná ustanovení

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti osobně. Pokud je člen družstva nájemcem bytu v domě, považuje se adresa domu za adresu člena, i když se v něm člen nezdržuje, pokud člen písemně neoznámí adresu jinou. Vzhledem k tomu je doručení písemnosti členovi splněno i tehdy, jestliže je písemnost funkcionářem družstva vhozena do poštovní schránky nájemce bytu v domě. Pokud člen družstva písemně oznámí družstvu jinou adresu pro doručování, doručuje se písemnost poštou na tuto adresu.
2. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov družstva. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.
3. Tyto stanov byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 5.6.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dnem zveřejnění zápisu o podřízení se družstva ZOK jako celku.