

STANOVY

„Bytového družstva bloku H“

IČO 25647938,

se sídlem Praha 9 – Kbely Letců č. p. 678 PSČ 197 00,

zapsaného u Městského soudu v Praze - obchodní rejstřík, oddíl Dr., vložka 3886

I.

Základní ustanovení

1. „Bytové družstvo bloku H“ (dále jen „družstvo“), je obchodní korporace ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb. (dále jen „ZOK“). Sídlo družstva je Praha 9 - Kbely, Letců č. p. 678, PSČ 197 00. Právní forma je bytové družstvo.
2. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov a legislativních předpisů, zejména řádného užívání bytů družstevníky, zajišťování služeb spojených s bydlením a správou vlastněných nemovitostí, tj. domů v Praze 9, Letců č. p. 676, 677, 678 a 679, včetně pozemků (dále také jen „nemovitosti“).
3. Družstvo je právnickou osobou a vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku. Družstvo je založeno schválením stanov ustavující schůzi družstva. Tyto stanovy mají formu veřejné listiny. Družstvo odpovídá za svoje závazky celým svým majetkem. Členové družstva za závazky družstva neručí.

II.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je:
 - a) pronajímání družstevních bytů,
 - b) údržba a opravy nemovitostí a družstevních bytů,
 - c) zajišťování služeb spojených s bydlením,
 - d) péče o pořádek ve společných prostorách domu,
 - e) další činnosti požadované platnou legislativou, jako jsou např. revize zařízení,
 - f) součinnost s organizacemi sjednanými k zajišťování provozu domu,
 - g) další činnosti a služby schválené členskou schůzí.
2. Družstvo má ve svém sídle čtyři (4) informační desky/nástěnky, umístěné v každém domě. Tento prostor je trvale přístupný všem členům družstva. Informační desky slouží k vyvěšování důležitých dokumentů družstva.
3. Družstvo zřídilo internetovou stránku dostupnou na adrese <http://bdbh.wz.cz>, která slouží k vyvěšování důležitých dokumentů družstva, se kterými je nutné seznámit členy družstva, např. pozvánky na členské schůze.

III.

Základní kapitál a vklady členů družstva

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem základních členských vkladů všech členů družstva.
2. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí **100,- Kč** (jednosto korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne.

Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu a za podmínek dle § 567a a 567b ZOK.

3. Dalším členským vkladem se člen družstva podílí především na pořízení nemovitostí, jejíž součástí jsou pozemky se stavbami bytových domů, ve kterých se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem; nově přijatý člen družstva, který se má stát nájemcem uvolněného bytu případně člen družstva, kterému členská schůze povolila rozšíření bytu o část společných prostor apod.
4. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu a úhrada podílu na první splátce kupní ceny nemovitostí (části dalšího členského vkladu) je jednou z podmínek vzniku členství zakládajících členů v družstvu.
5. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena družstva (uchazeče o členství) při koupi nemovitostí určila členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši kupní ceny a dalších nákladů na pořízení nemovitostí připadající na byt, jehož je člen nájemcem.
6. Výši dalšího členského vkladu, popř. celkové úplaty při přijetí nového člena družstva za trvání družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen družstva stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze.

IV.

Podmínky členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba starší osmnácti let, s výjimkou uvedenou v odst. 3, splňující podmínky stanovené obecně závaznými předpisy a těmito stanovami.
2. Zakládajícím členem družstva se může stát pouze současný řádný a nesporný uživatel bytu v družstvem kupovaných nemovitostech, který požádal o členství v družstvu a splnil stanovené podmínky.
3. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze z důvodu dědické sukcese (přechodem družstevního podílu).
4. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Vůči družstvu vystupují buď společně, nebo jen jeden z nich, přitom disponují jedním hlasem. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
5. Podmínkou vzniku členství při založení družstva je splacení základního členského vkladu a podílu na první splátce kupní ceny nemovitostí (části dalšího členského vkladu) do patnácti (15) dnů ode dne konání ustavující schůze družstva.
6. Podmínkou vzniku členství za trvání družstva na základě písemné přihlášky je splacení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí.
7. Členství v družstvu převodem družstevního bytu do osobního vlastnictví nezaniká.

V.

Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká na základě předložení písemné přihlášky a rozhodnutí orgánu družstva. Přihláška musí obsahovat název a sídlo družstva, jméno, příjmení, datum narození, trvalý pobyt a vymezení družstevního podílu uchazeče o členství. Členství vzniká vždy na dobu neurčitou.
2. Vznik členství je možný při založení družstva dnem vzniku družstva, a to na základě písemné přihlášky stávajícího řádného uživatele nájemního bytu v družstvem

kupovaných nemovitostech, písemným závazkem k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu a splacením základního členského vkladu a podílu na první splátce kupní ceny nemovitostí (části dalšího členského vkladu) do patnácti (15) dnů ode dne konání ustavující schůze družstva. Jako zakládajícího člena družstva je možné přijmout řádného uživatele bytu v družstvem kupovaných nemovitostech, který má vyrovnány všechny závazky k dosavadnímu vlastníku nemovitostí.

3. Vznik členství je možný za trvání družstva, v těchto případech:

- a) Dnem, kdy členská schůze na návrh představenstva rozhodne o přijetí nového člena na základě písemné přihlášky, zaplacením základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, v termínech a výši, o níž rozhodne členská schůze; toto rozhodnutí je podmíněno existencí volného bytu, který družstvo novému členovi může pronajmout, protože vznik členství v družstvu bez této možnosti není přípustný. Souhlasit s přijetím nového člena musí všichni stávající členové družstva, nájemci bytů.
- b) Dnem předložení smlouvy o převodu členství družstvu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě, nebo jakmile družstvo obdrží prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Smlouva nebo prohlášení musí být opatřeny úředně ověřenými podpisy, nebo musí být podepsány za přítomnosti člena představenstva družstva. Uvedené písemnosti musí obsahovat veškeré podklady nutné pro členskou evidenci a hospodaření družstva. Jedná se zejména o osobní údaje nového člena družstva (jméno, příjmení, datum narození, spoluvlastnictví manželů, místo trvalého pobytu v době předložení přihlášky a způsob vypořádání závazků mezi družstvem, původním a novým členem družstva. Bez těchto údajů nemůže být provedena změna zápisu v členské evidenci. Za změnu v členské evidenci je stanoven administrativní poplatek ve výši 2 000,- Kč (dvatisíce korun českých).
- c) Přechodem družstevního podílu; představenstvo zapíše dědice družstevního podílu do seznamu svých členů na základě předložení pravomocného dědického rozhodnutí po zemřelém družstevníkovi a po předložení dokladu o zaplacení administrativního poplatku ve výši 300,- Kč (třista korun českých). Na dědice přechází právo k nájmu družstevního bytu. Avšak dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden (1) měsíc ode dne, kdy se stal dědicem. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva, protože se nestal jeho členem.

VI.

Práva člena družstva

1. Člen družstva má zejména tato práva:

- a) podílet se na jednání a rozhodování členské schůze, avšak nemá hlasovací právo v případech, kdy je člen v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu, nebo rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva, nebo rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
- b) volit a být volen do orgánů družstva za předpokladu, že má plnou způsobilost k právnímu jednání,
- c) vznášet připomínky a dotazy k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován, účastnit se veškeré družstevní činnosti,
- d) být seznámen s ročním vyúčtováním hospodaření družstva,
- e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on, nebo jeho právní předchůdce, podílel členským vkladem v souladu se

- stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
- f) nakládat s bytem v souladu s těmito stanovami.
 - g) právo nahlížet do členské evidence a za úplaty písemně požádat o vydání opisů.

VII.

Povinnosti člena družstva

1. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy, usnesení a rozhodnutí členské schůze, rozhodnutí orgánů družstva, ostatní vnitrodružstevní předpisy a související se právní předpisy,
- b) uhradit základní členský vklad a další členský vklad ve výši a lhůtách stanovených těmito stanovami,
- c) majetkově se podílet na činnosti družstva ve formách a za podmínek určených stanovami a usneseními členské schůze a včas splácet kupní cenu nemovitostí (další členský vklad),
- d) platit ve stanovených nebo dohodnutých lhůtách určené zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu a společných prostor v domě,
- e) platit příspěvky odsouhlasené členskou schůzí na správu a činnost družstva a mimořádné události,
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a další pravidla schválená členskou schůzí, nepoškozovat a neznečišťovat společné prostory s domem související,
- g) umožnit v běžné denní době, členům představenstva družstva a jimi určeným osobám, zjištění technického stavu užívaného bytu a jeho kontrolu,
- h) bez zbytečného odkladu oznamovat a dokládat družstvu změny údajů zapisovaných do seznamu členů a údajů významných pro zúčtování záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s bydlením,
- i) upozorňovat družstvo včas na závady na spravovaném majetku. V případě vlastního zavinění (neodborný zásah, zanedbání, apod.) uhradit škodu na tomto majetku vzniklou,
- j) podílet se na úhradě, uživateli bytů nezaviněných ztrát a likvidačního schodku podle usnesení členské schůze,
- k) v případě neschopnosti svoje povinnosti plnit, podniknout včas taková opatření, aby družstvo neutrpělo újmu,
- l) poskytnout do podnájmu družstevní byt nebo jeho část k bydlení pouze za podmínek určených těmito stanovami,
- m) řádně udržovat byt, běžné opravy v bytě hradit vlastními náklady, s výjimkou společných instalací umístěných v bytovém instalačním jádře (stoupačky vody, plynu, kanalizace, ÚT),
- n) předem požádat družstvo o souhlas k provádění jakýchkoli stavebních úprav bytu,
- o) uhradit všechny dluhy převodce družstevního podílu vůči bytovému družstvu, které souvisí s užíváním bytu.

VIII.

Členská evidence

- 1. Družstvo vede seznam svých členů. Do seznamu bez zbytečného odkladu vyznačuje, na základě písemného oznámení člena, všechny změny evidovaných skutečností a udržuje je tak v souladu se skutečností. Kromě seznamu členů vede družstvo členské spisy.
- 2. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a příjmení člena,
 - b) datum narození,
 - c) datum a způsob vzniku členství,
 - d) výše základního a dalšího členského vkladu a rozsah jejich splacení,

- e) trvalé bydliště člena,
 - f) doručovací adresa určená členem.
3. Členské spisy tvoří doklady a korespondence se členem, vyplývající z členského vztahu a účetní evidence družstva.
 4. Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

IX.

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou člena s družstvem,
 - b) vystoupením z družstva,
 - c) úmrtím člena,
 - d) vyloučením z družstva,
 - e) převodem členského podílu na jinou osobu,
 - f) zánikem družstva,
 - g) z dalších důvodů uvedených v závazných právních předpisech.
2. Členství podle bodu 1. a) zaniká dnem uvedeným v dohodě, není-li takový uveden, dnem uzavření dohody.
3. Vystoupením zaniká členství v družstvu ke dni uvedeném na prohlášení člena družstva o vystoupení, ne však dříve nežli bylo toto prohlášení doručeno družstvu. Není-li takový den v prohlášení uveden, zaniká členství třicet (30) dnů od doručení prohlášení o vystoupení z družstva představenstvu.
4. Členská schůze může člena družstva vyloučit pouze v případě, že hrubě porušuje svoje povinnosti, zejména:
 - a) závažným způsobem, nebo opakovaně porušil svoje členské povinnosti, stanovené těmito stanovami, zejména pak užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda, nebo neplatí nájemné či úhradu za služby spojené s bydlením po dobu delší tří (3) měsíců nebo je po tuto dobu v prodlení s placením jiných plateb uložených rozhodnutím členské schůze; tomuto rozhodnutí musí předcházet písemná, zdůvodněná výstraha vydaná představenstvem, členu se poskytne lhůta třicet (30) dní pro odstranění následků jeho jednání, je-li to možné.
 - b) v době delší tří (3) měsíců bez udání důvodu nesplácí svůj další členský vklad,
 - c) byl pravomocně odsouzen za trestný čin úmyslně spáchaný proti družstvu, nebo osobám bydlícím v domě, kde je nájemcův byt. (pozn. chová-li se tak jiný člen domácnosti, nebo podnájemník, má to na člena družstva stejný dopad, protože podle článku XVIII. odst. 2., se to posuzuje tak, jako by jednal sám).
5. Vyloučit lze člena pouze na členské schůzi, na kterou byl včas a řádně pozván. Rozhodnutí o vyloučení musí být doručeno do vlastních rukou a lze se proti němu hájit obecnými právními postupy.
6. Rozhodnutí o vyloučení se doručuje písemně, v případě společného členství manželů každému samostatně a musí obsahovat i poučení o právech vylučovaného člena uvedených v § 618, ZOK. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
7. Lhůta, která uplynula ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodech vyloučení, do doby rozhodnutí o vyloučení, nesmí být delší jak šest (6) měsíců, nejpozději však ve lhůtě jednoho (1) roku ode dne, kdy důvod nastal.

X.

Vypořádací podíl

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.
2. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.
3. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (splacených více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak. Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na uvolnění družstevního bytu v domě.
4. Vypořádací podíl člena družstva, který byl nájemcem družstevního bytu a tento byt nevyklidil a nepředal, je splatný do tří (3) měsíců ode dne jeho vyklizení a předání.
5. Byl-li člen vyloučen, počítá se lhůta podle předchozího odstavce ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení, nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
6. Kromě nároku podle odst. 1. nemá oprávněná osoba z důvodu zániku členství nárok na žádnou jinou část majetku družstva.
7. Družstvo odečte od vypořádacího podílu splatné pohledávky vzniklé za služby poskytnuté v souvislosti s bydlením bývalého člena v domě včetně doposud neuhrazeného nájemného.
8. Družstvo má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby, neodevzdá-li bývalý člen byt družstvu v den skončení nájmu až do dne, kdy bývalý člen družstvu byt skutečně odevzdá. Vznikne-li v této době vůči družstvu dluh, odečítá se od vypořádacího podílu.
9. Při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva se na kupní cenu převodu započte splacený další členský vklad, tvořící podíl na kupní ceně nemovitostí, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení nemovitostí, případně další členský vklad, který on nebo jeho právní předchůdce zaplatil v souvislosti s rozšířením družstevního bytu nebo při vybudování nového družstevního bytu nebo nebytového prostoru, ke kterému členovi družstva vzniklo právo nájmu. Při zániku členství za trvání družstva se pak členovi družstva, kterému byl byt převeden do vlastnictví, vyplátí vypořádací podíl, který se rovná základnímu členskému vkladu.

XI.

Majetkové vztahy

1. Zakládající člen družstva je povinen zaplatit základní členský vklad a první splátku kupní ceny nemovitostí (části dalšího členského vkladu) do patnácti (15) dnů ode dne konání ustavující schůze družstva.
2. Družstevním podílem se rozumí souhrn práv a povinností člena družstva, jakož i veškerých dalších povinností vyplývajících z členství v družstvu.
3. Člen družstva je povinen, v případě schválení členskou schůzí, rovným dílem přispět k úhradě ztráty družstva vykázané v řádné účetní závěrce, případně k úhradě schodku zjištěného při likvidaci družstva. Tato uhrazovací povinnost nevznikne, bude-li zjištěno přímé zavinění ztrát určitou osobou. V takovém případě odpovědnost nese tato osoba.
4. Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu k zajištění reprodukce a zhodnocení investic, oprav, splátek úvěrů, apod. Výši a povahu těchto dalších členských vkladů stanoví členská schůze.

XII.

Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) pětičlenné představenstvo družstva
 - c) tříčlenná kontrolní komise.
2. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas. Avšak rozhoduje-li členská schůze o vyloučení člena nebo o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva, nebo odvolání z funkce člena orgánu družstva, nemá tento člen právo hlasovat.
3. Funkční období volených funkcionářů - členů orgánů družstva - je čtyřicet dva (42) měsíců a končí všem jeho členům stejně. To platí i v případě, že byli zvoleni v doplňovací volbě. Členové volených orgánů mohou být voleni opakovaně.
4. Do orgánů družstva mohou být voleni pouze členové družstva starší osmnácti let s úplnou způsobilostí k právnímu jednání. Každý člen má 1 hlas.
5. Za výkon funkce může členská schůze přiznat odměnu za čas věnovaný výkonu funkce, případně úhradu nutných nákladů vzniklých s výkonem funkce.
6. Při odstoupení člena orgánu družstva z funkce na základě jeho oznámení orgánu družstva, jehož je členem, jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze, a to na svém nejbližším zasedání, nejdéle však do tří (3) měsíců od doručení oznámení o odstoupení orgánu, jehož je osoba členem. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Není-li zvolen žádný náhradník, může představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradního člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Náhradní člen má práva a povinnosti řádného člena. Obdobné ustanovení platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
7. K zabezpečení činnosti družstva může členská schůze na návrh jakéhokoliv člena rozhodnout o vytvoření pomocných orgánů dočasného nebo trvalého charakteru.
8. Rozhodnutí orgánu družstva působí vůči družstvu okamžikem přijetí. Vůči třetím osobám působí rozhodnutí orgánu družstva od okamžiku, kdy se o něm dozvěděly nebo dozvědět mohly.

XIII.

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen "členská schůze").
2. Svolavatel oznamuje konání členské schůze nejméně patnáct (15) dnů předem uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva. Současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů, a to vhozením pozvánky do schránky v domě. Je-li adresa člena družstva mimo domy č. p. 676, 677, 678, nebo 679 (v Praze 9, ulice Letců), zasílá se poštou, nebo e-mailem. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. V případě, kdy nebude možné ze závažných technických důvodů vyvěšení pozvánky na členskou schůzi družstva na internetové stránce, předává se pozvánka osobně proti podpisu, případně se zasílá doporučeným dopisem.

Pozvánka musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva,
- b) místo a dobu zahájení členské schůze,

- 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.
3. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát (1x) do roka. Musí být svolána:
- nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které se sestavuje závěrka,
 - bez zbytečného odkladu, jeli to v důležitém zájmu družstva,
 - vždy, požádá-li o to písemně nejméně dvacet (20) % všech členů družstva,
 - požádá-li o to písemně kontrolní komise.
- Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise, nebo dvaceti (20) % členů družstva do třiceti (30) dnů od doručení žádosti, musí být členská schůze svolána kontrolní komisí. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
4. Změna programu členské schůze je možná jen před odesláním pozvánek. Výjimkou je situace, kdy se členské schůze zúčastní všichni členové družstva a všichni se změnou programu souhlasí. V opačném případě je nutné, pro jednání podle nového programu, svolat novou členskou schůzi.
5. Členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna více než polovina členů družstva mající většinu všech hlasů v družstvu. Rozhoduje se hlasováním. Každý člen má jeden (1) hlas. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů. Avšak při rozhodování o záležitostech podle bodu 7 a), d), g), je usnesení přijato, když pro ně hlasují alespoň dvě třetiny (2/3) všech členů družstva.
6. Není-li členská schůze schopna usnášení, svolá ten, kdo původně svolal členskou schůzi, jeli to stále potřebné, bez zbytečného odkladu 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, ledaže stanovy určí něco jiného. Je-li však přítomen menší počet členů nežli poloviční, nemůže rozhodovat o záležitostech podle bodu 7 a), b), d), g), neboť k takovým rozhodnutím je potřeba, na náhradní členské schůzi, souhlasu nadpolovičního počtu všech členů.
7. Do výhradní působnosti členské schůze patří:
- a) přijímat a měnit stanovy družstva, k tomu je zapotřebí souhlasu alespoň dvou třetin (2/3) všech členů družstva. Avšak při změně podmínek práva na uzavření nájemní smlouvy na byt a pro rozhodnutí o navýšení, případně snížení základního členského vkladu je zapotřebí souhlasu všech členů družstva, kteří mají uzavřenou nájemní smlouvu na byt,
 - b) schvalovat řádnou účetní závěrku, zprávu o hospodaření a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztrát, schvalovat pravidla pro tvorbu a užití fondů družstva,
 - c) volit a odvolávat představenstvo a kontrolní komisi, případně jejich jednotlivé členy,
 - d) rozhodovat o přeměně, splynutí, sloučení, rozdělení, likvidaci družstva a o jiném zrušení družstva, nebo o změně právní formy; v takových případech je usnesení přijato, když pro ně hlasují alespoň dvě třetiny (2/3) všech členů družstva,

- e) rozhodovat o odměnách či náhradách za výkon funkcí ve volených orgánech družstva,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o členství v družstvu podle čl. V 3a) stanov a o vyloučení člena z družstva, rozhodovat o jeho námitkách proti vyloučení; v takových případech je usnesení přijato, když pro ně hlasují alespoň dvě třetiny (2/3) všech členů družstva,
 - h) schvalovat vnitrodružstevní předpisy,
 - i) rozhodovat o prodeji, nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty za podmínek dle § 751 ZOK,
 - j) rozhodovat o dalších záležitostech, které jí svěřují stanovy, nebo ZOK,
 - k) členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
8. Členská schůze rozhoduje obvykle veřejným hlasováním. Pro rozhodování o záležitostech uvedených v bodu 7 c) se vždy hlasuje tajně, zvolen je ten kandidát, který obdržel nadpoloviční většinu hlasů usnášení schopné členské schůze.
9. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny (1/3) všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
10. O každém jednání členské schůze, ten kdo ji svolal, pořizuje do patnácti (15) dnů zápis, který musí obsahovat:
- datum a místo konání schůze,
 - program schůze,
 - přijatá usnesení,
 - výsledky hlasování,
 - námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Zápis podepisuje předseda a ověřovatel zápisu. Zápis provádí vždy člen představenstva určený při přípravě schůze.
- Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
- Kromě zápisu je možné pořizovat písemný záznam o jednotlivých hlasováních a rozhodnutích členské schůze („usnesení“). Zápis nebo usnesení musí mít formu veřejné listiny v případech, kdy členská schůze rozhoduje o změně stanov, zrušení družstva s likvidací a přeměně družstva.
11. Usnesení členské schůze může být zrušeno soudem (§ 663 ZOK).

XIV.

Představenstvo

1. Představenstvo družstva, které je pětičlenné, je výkonným statutárním orgánem družstva. Ze svých členů volí předsedu představenstva a místopředsedu. Místopředseda zastupuje v době nepřítomnosti předsedu. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem. Představenstvo rozhoduje prostou většinou.
2. Představenstvo je voleno členskou schůzí z řad členů družstva starších osmnácti let s úplnou způsobilostí k právnímu jednání. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
3. Představenstvo řídí činnost družstva, v souladu se zákonem, stanovami a usneseními členské schůze pakliže tyto nejsou v rozporu s právními předpisy a dobrými mravy, a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou ZOK nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Za svoji činnost odpovídá členské schůzi. Zajišťuje mimo jiné:
 - vedení účetnictví,
 - předkládá účetní závěrku ke schválení členské schůzi,
 - pečuje o majetek družstva.
4. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně pětkrát (5x) ročně. Musí se sejít do deseti (10) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Každé svolání schůze představenstva musí být oznámeno kontrolní komisi.
5. Předseda představenstva družstva organizuje a řídí jednání představenstva a navenek jedná za představenstvo. Přípravuje, svolává a řídí jednání členské schůze a zajišťuje plnění rozhodnutí členské schůze. Řízením členské schůze může pověřit každého z členů představenstva.
6. Předseda představenstva zastupuje družstvo navenek. Zastupuje družstvo vůči jiným právním subjektům, má právo jednat ve věcech souvisejících s činností družstva a je zmocněn ke všem jednáním jménem družstva. Je-li však pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, musí být podepisováno tak, že k vytištěnému (razítko) či vypsanému názvu bytového družstva připojí své podpisy dva členové představenstva, přičemž jeden z podpisů musí být předsedy nebo místopředsedy. Pro jednání, související s družstevním majetkem, včetně bezhotovostního převodu peněz družstva, je vedle podpisu předsedy představenstva nutný alespoň jeden podpis jakéhokoliv člena představenstva.
7. Člen představenstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Nový člen představenstva se funkce ujímá v den zvolení členskou schůzí.
8. Členové představenstva mohou být členskou schůzí odvoláni z funkce před uplynutím volebního období, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina (1/3) členů družstva.
9. O průběhu jednání představenstva se pořizuje zápis, to zajišťuje ten, kdo schůzi představenstva svolal. Zápis obsahuje informace předložené k jednání, rozhodnutí, rozdělení úkolů, seznam přítomných členů a jmenný seznam těch členů, kteří se zdrželi hlasování, nebo hlasovali proti usnesení. Zápis podepisuje ten, kdo jej pořídil a předsedající.

XV.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise, která je tříčlenná, je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. V případě zániku funkce některého člena kontrolní komise se na nejbližší členské schůzi volí nový člen. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
2. Za kontrolní komisi vystupuje a jedná z pověření ostatních členů vždy jeden člen komise. Ten má právo se zúčastňovat jednání představenstva.
3. Kontrolní komise se písemně vyjadřuje ke každé účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo uhrazení ztráty družstva. Má právo žádat o předložení všech dokumentů družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise písemně představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
5. Kontrolní komise se schází podle potřeby, vždy však nejméně jedenkrát za tři (3) měsíce.
6. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
7. O svých kontrolách vede písemnou dokumentaci a o svých jednáních pořizuje zápisy.
8. O průběhu jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, to zajišťuje ten, kdo schůzi kontrolní komise svolal. Zápis obsahuje informace předložené k jednání, rozhodnutí, rozdělení úkol a seznam přítomných členů A jmenný seznam o hlasování jednotlivých členů. Zápis podepisuje ten, kdo jej pořídil a předsedající.

XVI.

Hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří v rozsahu předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet. Pro účely svého hospodaření může sjednávat pracovní nebo jiné smlouvy s občany nebo jinými podnikatelskými subjekty. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
2. Družstvo sestavuje vždy za každý rok řádnou účetní závěrku. Při projednávání na členské schůzi tato vždy rozhodne současně o způsobu využití zisku, případně krytí ztráty z ročního hospodaření.
3. Docílený zisk se použije vždy na údržbu, opravy a uspokojování bytových potřeb členů družstva a k dalšímu rozvoji družstva v souladu s rozhodnutím členské schůze.
4. Předseda představenstva s místopředsedou představenstva založí účet družstva u peněžního ústavu.
Podpisové právo k účtu náleží všem členům představenstva. Předseda představenstva odpovídá za řádné hospodaření s účtem včetně formálních náležitostí vedení účtu.
5. Zastavení družstevního podílu člena družstva je nepřípustné.
6. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným 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 družstevního bytu. Případný souhlas všech členů musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. Souhlas všech členů není nutný v případě, když se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci (§ 751 ZOK).

7. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny (2/3) členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

XVII.

Nájemní smlouvy

1. Představenstvo za družstvo sjednává nájemní smlouvy k bytům, popř. společným prostorům domu se členy družstva i s ostatními osobami, které nejsou členy družstva.
2. Pro nájem družstevního bytu se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a ustanovení zákona o obchodních korporacích a těchto stanov. To neplatí o ukončení nájmu členovi družstva, to se řídí podle ZOK a stanov. Zánikem členství v družstvu zaniká také nájem družstevního bytu.
3. 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.

Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4. Nájemné a předepsané zálohy za poskytované služby jsou splatné od pátého (5) do dvacátého pátého (25) dne kalendářního měsíce, za který platba náleží. Nestane-li se tak, postupuje se podle těchto stanov a příslušných právních předpisů.

XVIII.

Užívání a podnájem bytu

1. Družstvo dbá, aby byly byty řádně užívány.
2. Člen, který hodlá poskytnout do podnájmu svůj byt, nebo jeho část, další osobě, je povinen tuto skutečnost družstvu předem oznámit a zaplatit manipulační poplatek ve výši (jedentisíc korun českých) 1000,- Kč. V oznámení sdělí člen představenstvu družstva za jakým účelem byt nebo jeho část podnájímá, počet osob, které budou byt užívat, jejich jména, data narození a vztah těchto osob k členu družstva. Současně s oznámením předá družstvu kopii podnájemní smlouvy. Podnájem musí být vždy jen na dobu určitou a max. jeden (1) rok. Představenstvo vezme oznámení člena družstva při splnění těchto pravidel na vědomí. Nerespektování těchto pravidel považuje družstvo za jednání ve smyslu čl. IX 4a) stanov. Člen družstva, který byt nebo jeho část poskytl do podnájmu další osobě, odpovídá za jednání této osoby při užívání bytu a družstevního majetku tak, jak by jednal sám.
3. Nájemce bytu, který není členem družstva, může byt podnajmout další osobě pouze za předpokladu, že obdrží souhlas členské schůze a uhradí manipulační poplatek uvedený v bodu 2. Představenstvo je povinno takovou žádost na program členské schůze zařadit a žadateli umožnit přítomnost na členské schůzi při projednávání jeho žádosti. Takovýto podnájem je možné sjednat jen na dobu určitou max. jeden (1) rok.

XIX.

Zrušení a likvidace družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze o zrušení družstva s likvidací, schváleným nejméně dvěma třetinami (2/3) všech členů družstva (o rozhodnutí členské schůze o zrušení s likvidací musí být pořízen notářský zápis),
 - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku, prohlášením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na konkurz pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) z dalších důvodů uvedených v závazných právních předpisech.
3. Při zániku družstva bez právního nástupce se provede likvidace družstva podle platných předpisů.

XX.

Závěrečná ustanovení

1. Družstvo doručuje písemnosti členům osobně proti podpisu do vlastních rukou nebo doporučeným dopisem, pokud stanovy nestanoví jinak. Tato povinnost je splněna, pokud:
 - a) při doručení určeným členem družstva adresát potvrdí přijetí písemnosti. V případě, že adresát odmítne převzetí písemnosti potvrdit, stačí mu tuto předat za přítomnosti nejméně tří členů představenstva. O takovém předání musí být pořízen zápis,
 - b) při doručení poštou, jakmile pošta doručení písemností provede. Účinky doručení nastanou i v případě, ve kterém pošta písemnost jako nedoručitelnou vrátí a adresát svým jednáním doručení odmítl nebo zmařil.
2. Právní vztahy těmito stanovami neupravené řídí se příslušnými právními předpisy.
3. Toto je úplné znění změny stanov schválené členskou schůzí konanou dne 9. 7. 2020.