

STANOVY
Bytového družstva Sokolovská 1680/178

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Sokolovská 1680/178
- 2) Sídlo: Sokolovská 178, 180 00 Praha 8 - Libeň
(dále jen „*bytové družstvo*“ nebo „*družstvo*“)

Čl. 2

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

Část II.
Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
 - ab) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
 - ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a zařízení družstva osobám, které nejsou členy družstva.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být člověk, který má trvalé bydliště na území České republiky. Členství právnických osob je vyloučeno. Členem se může stát i člověk, který nespĺňuje podmínky bydliště na území České republiky, vzniká-li jeho členství z titulu dědění.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky pro vznik členství.;
 - b) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov.
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu.

Čl. 5

- 1) Usnesením členské schůze členství vzniká dnem, kdy rozhodla o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Pro přijetí za člena musí být zaplacen základní členský vklad ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a zápisné ve výši 500,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do družstva
 - b) jméno, příjmení, datum narození a bydliště uchazeče o členství
 - c) datum sepsání přihlášky a podpis přihlašované osoby
 - d) vymezení družstevního podílu
- 2) Podmínkou vzniku členství v družstvu je splacení členského vkladu při podání přihlášky do družstva, jinak členství nevznikne. Zápisné se nepřijatému členovi nevrací.
- 3) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Zastavení družstevního podílu je možné vždy pouze se souhlasem představenstva.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje s výjimkou společného členství manželů.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas, přičemž družstvo nezkontroluje platnost takového vyjádření z hlediska občanskoprávní úpravy 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 jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 8

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Čl. 9

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. K rozdělení družstevního podílu se vyžaduje souhlas představenstva.

Čl. 10

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) volit a být volen do orgánů družstva splňuje-li požadavky zákona a těchto stanov,
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva,
 - e) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek těchto stanov,
 - f) nahlížet do zápisů o jednání představenstva, do účetních a jiných dokladů, ověřovat si jejich správnost, pořizovat si z nich výpisky a v souvislosti s tím vznášet dotazy na odpovědné členy družstva a obdržet na ně odpověď
 - g) právo na roční vyúčtování zaplacených záloh;
 - h) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - i) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
 - j) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení;
 - i) právo na převod družstevního podílu podle těchto stanov a platných právních předpisů;
 - j) užívat společné prostory domu a byt či nebytový prostor, který má v nájmu
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva,
 - b) na základě smlouvy o nájmu převzít byt, který je způsobilý k užívání,
 - c) platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního

nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,

- d) počínat si tak, aby nenarušoval a neohrožoval ostatní členy a nájemce bytů při výkonu jejich práv,
- e) hradit poplatky za úkony stanovené usnesením členské schůze a ve výši určené členskou schůzí,
- f) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu,
- g) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat svůj byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostorů),
- h) upozorňovat družstvo na závady na spravovaném majetku, na chování nebo činnost poškozující tento majetek a podle svých možností a schopností přiměřeně působit proti šíření závad a škod,
- i) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;

Čl. 11

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, nebo dalšími členskými vklady podle čl. 12,
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 5.000,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Členská schůze může rozhodnout o uhrazení povinnosti přesahující základní členský vklad na krytí případné ztráty družstva a určit její výši. Uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

Čl. 12

Další členský vklad

- 1) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje zákonem vyžadované náležitosti.
- 2) Další členský vklad může představovat případnou majetkovou účast člena na pořízení, modernizaci či jiné zhodnocení domu, bytu či pozemku. Člen se může dalším členským vkladem dále podílet na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě nebo, nebo na přidělení uvolněného družstevního bytu.
- 3) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva určí pravidla pro výši dalšího členského vkladu členská schůze bytového družstva.

Čl. 13

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Čl. 14

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) vstupem člena družstva do likvidace;
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 15
Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen. Dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení bytu.

Čl. 16
Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká poslední den kalendářního měsíce, ve kterém byla družstvu doručena výpověď.
- 2) Vystupuje-li člen z družstva, protože nesouhlasí se změnou stanov, uplatní se §613 zákona o obchodních korporacích.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 17
Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. K tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
- 3) Má-li člen družstva, právnická osoba, svého právního nástupce, přechází na něj veškerá členská práva a povinnosti.

Čl. 18
Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva, zejména pokud
 - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - b) zneužil majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva,
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Rozhodnutí o vyloučení člena smí být přijato pouze do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo důvod pro vyloučení dozvědělo, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod vznikl;
 - d) je bez vážného důvodu po dobu delší než tři měsíce v prodlení se splátkami svého členského podílu nebo jinými platbami, které je povinen jako člen a nájemce bytu platit, tato doba může být prodloužena na základě písemné žádosti člena o odklad plateb, kterou člen doručil představenstvu a které představenstvo vyhovělo;
 - e) z jiného důvodu dle platných právních předpisů
- 2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o

- důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 - 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. O námitkách rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou všech členů.
 - 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 - 6) Rozhodnutí o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
 - 7) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán družstva, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 19

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného základního členského vkladu a splněného dalšího členského vkladu, případně dalších členských vkladů ke dni zániku členství.
- 2) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splněný další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. To neplatí, pokud se na pořízení družstevního podílu podílel člen družstva i svým základním členským vkladem, kdy se vypořádací podíl rovná nule. Podílel-li se v člen družstva na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

Čl. 20

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci

- rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 21

Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 2) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště člena s uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
 - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
 - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 3) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 4) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 6) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

Část IV.

Přidělení uvolněného bytu a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 22

Přidělování bytů

Uvolněné byty pronajme družstvo členovi nebo náhradníkům na základě rozhodnutí členské schůze a podle podmínek, které schválila. Přidělení uvolněného bytu lze vedle úhrady členského vkladu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu. V případě, že o byt nebude za daných podmínek mezi členy družstva zájem, bude nabídnut otevřenému okruhu zájemců.

Čl. 23

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem představenstvo.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí členské schůze o přidělení družstevního bytu
 - b) převodem družstevního podílu nebo převodem části družstevního podílu,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění členského podílu.

Část V.

Nájem družstevního bytu

Čl. 24

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu smlouvy, rozsah používání, výši nájemného, způsob výpočtu záloh za plnění spojené s užíváním bytu a výši těchto záloh.
- 4) Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů-nájemců družstevních nebytových prostor.

Čl. 25

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Pro práva a povinnosti z nájemní smlouvy uzavřené podle těchto stanov se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen družstva i nájemce bytu, a na základě jejich práva i osoby, které s nimi bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu. Kromě toho mají právo používat plnění, které družstvo zabezpečuje.
- 3) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 4) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou hradí člen družstva nebo nájemce bytu. Co se rozumí těmito opravami a náklady stanoví usnesením členská schůze.
- 5) V případě, že se člen družstva nebo nájemce nepostarají o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo, po předchozím upozornění, provést opravy a běžnou údržbu a požadovat od nich náhradu vynaložených nákladů.
- 6) Člen – nájemce je povinen užívat společné části domu co nejšetrněji. Člen družstva i nájemce bytu jsou povinni odstranit závady vzniklé poškozením, které způsobili na společných prostorech domu sami, nebo jejich spolubydlíci. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění,

- nechat vady a poškození odstranit a požadovat od nich náhradu.
- 7) Člen – nájemce jednotky nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu uvnitř jednotky bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad
 - 8) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny uvnitř jednotky pouze se souhlasem člena – nájemce, pokud zákon nestanoví jinak. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, nebo vznikne.
 - 9) Člen – nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru), včetně odečtení stavu spotřeby vody, energií a tepla na měřidlech.
 - 10) Člen – nájemce je oprávněn pronajatý byt dáti dále do podnájmu pouze se souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností plynoucích z nájmu. Souhlas představenstva je udělován na dobu 3 let a za jeho vydání se hradí nevratný manipulační poplatek ve výši 2.500,- Kč. Výjimkou z placení poplatku je případ pronájmu rodinným příslušníkům v přímé linii. Představenstvo družstva má právo zrušit svůj souhlas s pronájmem bytu v případě závažného porušení domovního řádu a stanov bytového družstva.

Čl. 26

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- 2) Každý člen družstva a nájemce je povinen platit:
 - a) nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz,
 - b) zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu a domu – odstavec 3 tohoto článku,
 - c) příspěvek na tvorbu Fondu oprav – odstavec 5 tohoto článku.
- 3) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním bytu. Výši záloh stanoví představenstvo družstva podle výše předpokládaných nákladů na provoz, správu a plnění poskytovaných s užíváním bytů a domu v průběhu kalendářního roku a způsobu rozúčtování nákladů. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona (nyní zákon č. 67/2013 Sb).
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově. Splatnost, způsob úhrady a výši úroku z prodlení plateb určí členská schůze svým usnesením.
- 5) Součástí nájemného je také pravidelný příspěvek na tvorbu Fondu oprav. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek Fondu oprav se převádí do příštího roku a nevypovídá se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.

Čl. 27

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely a nemající charakter právního jednání, může vyřizovat každý z manželů.

Čl. 28

Sloučení, rozdělení a výměna bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 2) Členská schůze povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
- 3) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.
- 4) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu.
- 5) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva. Za účelem výměny družstevních bytů si členové-nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Část VI.

Orgány družstva

Čl. 29

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 30

- 1) Orgány uvedené v čl. 29 písm. b) a c) jsou volené orgány družstva. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, kteří splňují podmínky právních předpisů.
- 2) Členem voleného orgánu družstva může být pouze člen družstva-fyzická osoba starší 18 let, je-li svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Odst. 1 a 2 tohoto článku platí i pro členy pomocných orgánů.

Čl. 31

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Pokud zákon nestanoví jinak, vyžaduje se k platnosti usnesení volených orgánů přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny přítomných.
- 3) Každému členu voleného orgánu družstva náleží při hlasování jeden hlas. Hlasuje se veřejně.
- 4) Připouští se rozhodování pomocí technických prostředků při rozhodování volených orgánů družstva. Pravidla pro jednání s pomocí technických prostředků stanoví jednací řád voleného orgánu.

Čl. 32

- 1) Funkční období členů volených orgánů družstva činí tři roky. Členové volených orgánů družstva mohou být zvoleni opakovaně. Funkce člena představenstva a kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodnely jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Čl. 33

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Čl. 34

- 1) O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Písemné provedení zápisu rozešle představenstvo všem členům s právem uplatnit připomínky do patnácti dnů od jeho obdržení. Pokud představenstvo uplatněnou připomínku nepřijalo, předloží příští členské schůzi důvody, které ji k tomu vedly.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání členské schůze.

Čl. 35
Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy volených orgánů družstva
 - c) rozhodovat o určení odměny volených orgánů družstva, případně členů jiných orgánů družstva
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení i jinému zrušení družstva;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) schválení zástavního práva k družstevnímu podílu,
 - j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - l) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - m) přijímat domovní řád a další dokumenty;
 - n) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - o) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - p) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - q) schvalovat statuty fondů;
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze;
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva.
- 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.
- 5) Přípouští se rozhodování per rollam (hlasování korespondenčně) dle § 652 až § 655 zákona o obchodních korporacích.
- 6) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů a to tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, musí svolat členskou schůzi každý člen představenstva, kontrolní komise nebo likvidátor družstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Pokud není svolaná členská schůze usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové, kteří její svolání navrhli, vzali svou žádost zpět.
- 7) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi také vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy

- zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku.
- 8) Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato schůze konala nejpozději do tří měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
 - 9) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi v souladu s § 636 ZOK a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se schůze zúčastnit;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členský schůze;
 - d) program členské schůze;
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
 - 10) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
 - 11) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
 - 12) Na žádost alespoň deseti procent členů, kteří disponují alespoň jednou pětinou hlasů je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům družstva měnit.

Čl. 36

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové a zástupci, pokud zastupují členy.
- 3) Každý člen má jeden hlas.
- 4) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 5) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 6) Náhradní členská schůze je schopno se usnášet bez ohledu na množství přítomných členů.
- 7) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídít o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat. Učiní tak to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 8) Právo zúčastnit se členské schůze mají i členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

Čl. 37

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Jménem družstva jsou oprávněni jednat předseda představenstva, nebo místopředseda představenstva samostatně v jednání, které nevyžadují písemnou formu. Pro jednání, které vyžaduje písemnou formu, podepisuje vždy předseda představenstva spolu s místopředsedou.
- 3) Představenstvo:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům.
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá za její činnost.
 - c) projednává podněty, návrhy, stížnosti členů družstva, na něž reaguje do 30 dnů.
 - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady.
 - e) odpovídá za řádnou účetní uzávěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá revizní komisi a členské schůzi ke schválení. Odpovídá za předání listin, které se zakládají do sbírky vedené rejstříkovým soudem.
 - f) oznamuje veřejnému rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti.
 - g) vede seznam a evidenci členů
 - h) jedná za družstvo způsobem stanoveným pro jednání
- 4) Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a dva místopředsedy představenstva. Zvolí-li členská schůze náhradníky, nastupují náhradníci na uvolněné místo člena představenstva podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 5) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 6) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Nevhodnost bude posuzována představenstvem vždy v konkrétním případě. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 8) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu a nemá náhradníky, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 9) Schůzi představenstva svolává předseda a v případě, že tak nemůže učinit místopředseda, popř. pověřený člen představenstva a to způsobem, na kterém se představenstvo usneslo.
- 10) Představenstvo se schází dle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na základě její výzvy nedošlo k odstranění nedostatků.

Čl. 38

Předseda představenstva

- 1) Předseda není samostatným statutárním orgánem, ale je součástí představenstva jako statutárního orgánu.
- 2) Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Při zastupování má stejná práva jako předseda.
- 3) Předsedovi přísluší:
 - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
 - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a

- organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
- c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
 - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

Čl. 39

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) Kontrolní komise má 3 členy. Zvolí-li členská schůze náhradníky, nastupují náhradníci na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 6) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 7) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 8) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 9) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího zasedání členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 10) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a případně místopředsedu.
- 11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
- 12) Kontrolní komise uplatňuje nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 40

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádají podle rozhodnutí členské schůze.
- 3) Zisk bytového družstva lze použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Čl. 41

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu i další specifické družstevní fondy.
- 2) Družstvo může rozhodnutím členské schůze fakultativně zrušit či zřídit nedělitelný fond.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

Čl. 42

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 43

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva, nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.

Čl. 44

Fond údržby

- 1) Fond údržby se tvoří z pravidelných měsíčních úhrad, placených členy družstva, nájemci, nebo uživateli.
- 2) Fond údržby se používá na úhradu běžných provozních a správních nákladů, které jsou propláceny na základě daňových dokladů.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců, nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popřípadě jinými odběrateli služeb podle počtu členů jejich domácnosti.
- 4) Odměny členů orgánů družstva jsou hrazeny z tohoto fondu dle rozhodnutí členské schůze, stanov a smluv o výkonu funkce.

Čl. 45

Fond oprav

- 1) Fond oprav se tvoří z pravidelných měsíčních úhrad, placených členy družstva, nájemci, nebo uživateli.
- 2) Prostředky fondu budou přednostně užity na:
 - a) opravy a zásahy vedoucí ke snížení rizika na životě a zdraví členů družstva,
 - b) opravy a zásahy vedoucí k zamezení ohrožení kolemjdoucích,
 - c) opravy a zásahy vedoucí ke zvýšení bezpečí zdraví a majetku členů družstva,
 - d) opravy a zásahy vedoucí k energetickým úsporám družstva,
 - e) opravy a zásahy vedoucí ke zpřehlednění nákladovosti jednotlivých členů družstva a bytů a férovému účtování nákladů,
 - f) opravy a zásahy vedoucí ke zlepšení hospodářského výsledku družstva a tvorbě zisku.

Část VIII.
Zrušení a likvidace

Čl. 46

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Část IX.
Podřízení se zákonu o obchodních korporacích

Čl. 47

- 1) Družstvo je podřízeno zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů jako celku.
- 2) Ostatní záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Část X.
Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 48

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva, nabývají platnosti dnem schválení a jejich schválením se zároveň ruší předešlé stanovy.

Datum schválení členskou schůzí:.....