

OBSAH STANOV

ČÁST 1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	2
ČL. 1 PRÁVNÍ POSTAVENÍ DRUŽSTVA	2
ČL. 2 OBCHODNÍ FIRMA A SÍDLO	2
ČL. 3 PŘEDMĚT ČINNOSTI	2
ČL. 4 VZNIK A TRVÁNÍ DRUŽSTVA.....	3
ČÁST 2. VKLADY.....	3
ČL. 5 ČLENSKÝ VKLAD	3
ČL. 6 ZMĚNA VÝŠE ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU	3
ČL. 7 DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD	3
ČL. 8 NEPENĚŽITÝ VKLAD	4
ČÁST 3. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ	4
ČL. 9 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	4
ČL. 10 VZNIK ČLENSTVÍ	4
ČL. 11 SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ A SPOLEČNÝ NÁJEM MANŽELŮ	6
ČL. 12 SEZNAM ČLENŮ.....	6
ČL. 13 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ	7
ČL. 14 POVINNOST ČLENA PŘÍSPĚT NA ÚHRADU ZTRÁTY DRUŽSTVA	9
ČL. 15 DRUŽSTEVNÍ PODÍL	9
ČL. 16 PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU	10
ČL. 17 PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU.....	10
ČL. 18 SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ	10
ČL. 19 ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU.....	11
ČL. 20 ZPŮSOBY ZÁNIKU ČLENSTVÍ	11
ČL. 21 VYPOŘÁDACÍ PODÍL	12
ČÁST 4. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	13
ČL. 22 PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S PRÁVEM NA UZAVŘENÍ SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU A S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍHO BYTU	13
ČL. 23 ÚDRŽBA, OPRAVY, STAVEBNÍ ÚPRAVY	13
ČL. 24 PODMÍNKY ODEVZDÁNÍ BYTU PŘI SKONČENÍ NÁJMU	14
ČL. 25 NÁJEMNÉ, PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S NÁJMEM (SLUŽBY)	15
ČÁST 5. ORGÁNY DRUŽSTVA	16
ČL. 26 OBECNÁ USTANOVENÍ	16
ČL. 27 ČLENSKÁ SCHŮZE	16
ČL. 28 SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE.....	17
ČL. 29 USNÁŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE.....	17
ČL. 30 HLASOVÁNÍ PER ROLLAM	18
ČL. 31 PŮSOBNOST ČLENSKÉ SCHŮZE	19
ČL. 32 ZÁPIS O PRŮBĚHU ČLENSKÉ SCHŮZE, OSVĚDČENÍ USNESENÍ VEŘEJNOU LISTINOU	20
ČL. 33 PŘEDSTAVENSTVO	20
ČÁST 6. OMEZENÍ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA	21
ČL. 34 OMEZENÍ ROZDĚLENÍ ZISKU, ZÁKAZ PŘEVODU A ZATÍŽENÍ.....	21
ČÁST 7. ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA	22
ČÁST 8. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ.....	22

ČÁST 1. Úvodní ustanovení

Čl. 1 Právní postavení družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Družstvo může provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnostem uvedeným shora pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
2. Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.

Čl. 2 Obchodní firma a sídlo

4. Obchodní firma družstva zní: **Bytové družstvo xxxxx.**
5. Sídlem družstva je Jeseník.

Čl. 3 Předmět činnosti

6. Základním předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb jeho členů.
7. Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovité věci a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domu a bytů pro členy družstva, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činnostmi jeho orgánů.
8. Součástí základního předmětu činnosti je zejména
 - a) zajištění koupě domu s byty a nebytovými prostory na pozemcích parc. č. 2137/4, 2147/2 a 2147/4 v k.ú. Jeseník, včetně související infrastruktury, včetně koupě pozemků pod domem s byty a nebytovými prostory,
 - b) pronájem bytů a nebytových prostor včetně poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva,
 - c) provoz a správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví družstva, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemků ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování jejich údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely.

Pro účely stanov se koupí domu s byty a nebytovými prostory rozumí též nabytí práva stavby, jehož součástí je dům s byty a nebytovými prostory na shora uvedených pozemcích.

Čl. 4 Vznik a trvání družstva

9. Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku.
10. Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

ČÁST 2. Vklady

Čl. 5 Členský vklad

11. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
12. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná a činí pro každého člena 20.000,- Kč.
13. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vrátet; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.
14. Člen se může podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

Čl. 6 Změna výše základního členského vkladu

15. Členská schůze družstva může rozhodnout o zvýšení základního členského vkladu doplatky členů. Základní členský vklad lze zvýšit doplatky členů pouze jednou za 3 roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše.
16. Členská schůze družstva může rozhodnout o snížení základního členského vkladu.
17. Při zvyšování či snižování základního členského vkladu postupuje družstvo dle zákona.

Čl. 7 Další členský vklad

18. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění, způsob a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
19. Výše dalšího členského vkladu, jímž se člen podílí na nákladech na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně nákladů na koupi pozemků po takovém domem, bude družstvem určena dle poměru podlahové plochy družstevního bytu, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu, k podlahové ploše všech družstevních bytů v domě s družstevními byty. Další členský vklad dle tohoto odstavce lze splatit jednorázově i ve splátkách, jednorázová úhrada však musí činit vždy nejméně **...** % výše dalšího členského vkladu; způsob a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti stanoví smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu.

20. Budou-li celkové skutečně náklady na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vyšší než náklady předpokládané družstvem, k jejichž úhradě se člen družstva zavázal při vstupu do družstva, nebo dojde-li ke zvýšení těchto nákladů v důsledku změny sazby DPH, je člen družstva povinen na základě vyúčtování předloženého představenstvem převzít povinnost k úhradě dodatečného dalšího členského vkladu na úhradu skutečných nákladů na koupi domu s družstevními byty a/nebo úhradu nákladů zvýšených z důvodu změny sazby DPH. Z důvodu zvýšení nákladů na koupi domu s družstevními byty (vyjma zvýšení z důvodu změny sazby DPH) je však člen družstva povinen zaplatit nejvýše částku odpovídající 5 % družstvem původně předpokládaných nákladů, zvýšení nákladů z důvodu zvýšení sazby DPH ponese člen družstva v plné výši.
21. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat.
22. Smlouvu o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, její změny ani zrušení členská schůze neschvaluje.

Čl. 8 Nepeněžitý vklad

23. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, nebo pokud družstvo dosud nevzniklo, dohodou zakladatelů.
24. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
25. Nepeněžitý vklad, částku jeho ocenění a částku, která se započítává na členský vklad, schválí před jeho vložením členská schůze nebo ustavující schůze, s výjimkou založení družstva dohodou zakladatelů na obsahu stanov.
26. Nepeněžitým vkladem nemůže být provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem.

ČÁST 3. Členství v družstvu, práva a povinnosti členů

Čl. 9 Základní ustanovení

27. Členy družstva mohou být právnické i fyzické osoby.

Čl. 10 Vznik členství

28. Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
- a) při založení družstva dnem vzniku družstva,

- b) dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nebo
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
29. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství, vymezení jeho členského vkladu, označení družstevního bytu, o jehož pronájem má uchazeč zájem, a prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.
30. Přílohou přihlášky je
- a) doklad o zaplacení základního členského vkladu,
 - b) dvě vyhotovení návrhu smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jímž se člen podílí na nákladech na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, podepsaná uchazečem o členství, přičemž podpisy budou úředně ověřeny, a
 - c) dvě vyhotovení návrhu smlouvy o předkupním právu Města Jeseník, IČ 00302724, k budoucímu členskému podílu uchazeče o členství podepsaná uchazečem o členství, přičemž podpisy budou úředně ověřeny.
31. Družstvo zveřejní závazný vzor přihlášky uchazeče o členství a závazný vzor návrhu smluv dle předcházejícího odstavce.
32. Podobu přihlášky a návrhu smluv o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a předkupním právu města Jeseník schvaluje představenstvo.
33. Představenstvo rozhodne o období, ve kterém družstvo přijímá přihlášky uchazečů o členství.
34. Přihláška, která bude doručena mimo období, ve kterém družstvo přijímá přihlášky uchazečů o členství, bude odmítnuta.
35. O přihláškách doručených v době přijímání přihlášek rozhodne družstvo v souladu se směrnicí bytového družstva, která podrobněji upravuje postup přijímání členů.
36. O přijetí, změnách a zrušení směrnice dle předchozího odstavce rozhoduje představenstvo bytového družstva.
37. Směrnice obsahuje též pravidla pro vrácení zaplaceného základního členského vkladu v případě, že uchazeč, který podal přihlášku k členství v družstvu, nebude za člena družstva přijat.
38. O přijetí do družstva rozhoduje představenstvo. Má-li být vnesen nepeněžitý vklad, rozhoduje o přijetí do družstva členská schůze.
39. Zakladatel splní vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu do 10 dnů ode dne konání ustavující schůze, která rozhodla o založení družstva, jinak se nestane členem; to neplatí, zakládá-li se družstvo dohodou zakladatelů na obsahu stanov.
40. O přihlášce je představenstvo povinno rozhodnout bez zbytečného odkladu po jejím přijetí, členská schůze rozhodne zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí musí být uchazeči o

členství oznámeno doporučeným dopisem, zasláno do datové schránky nebo může být jeho písemné vyhotovení předáno přímo družstvem oproti podpisu uchazeče.

41. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Čl. 11 Společné členství a společný nájem manželů

42. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí jejich společného jmění manželů. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).
43. 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.
44. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
45. 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. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 12 Seznam členů

46. Družstvo vede seznam členů. Manželé – společní členové družstva se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu členů pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
47. Do seznamu členů se zapisují:
- a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
48. Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
49. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
50. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

51. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
52. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
53. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
54. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů.

Čl. 13 Práva a povinnosti členů

55. Člen má v souladu se zákonem a těmito stanovami právo zejména:
 - a) volit a být volen do orgánů družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem,
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
 - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek dále uvedených v těchto stanovách,
 - e) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu podle § 744 zákona,
 - f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s připomínkami, podněty nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k představenstvu a být o jejich vyřízení informován,
 - g) právo na informace o činnosti družstva a právo kontroly činnosti družstva,
 - h) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
 - i) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
 - j) na podíl na likvidačním zůstatku,
 - k) nahlížet do seznamu členů družstva,
 - l) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
 - m) na převod družstevního bytu, k němuž mu svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo který má pronajatý, do vlastnictví člena družstva, a to po splnění podmínek dle Čl. 34 odstavce 165 těchto stanov.

56. Člen je zejména povinen:

- a) dodržovat právní předpisy a stanovy,
- b) dodržovat a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- c) převzít vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, jímž se bude podílet
 - i) na nákladech na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a/nebo koupi pozemku pod domem,
 - ii) na případných zvýšených nákladech na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a/nebo koupi pozemku pod domem, nebo
 - iii) na zvýšených nákladech na koupi domu s družstevním bytem, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a/nebo koupi pozemku pod domem, z důvodu zvýšení sazby DPH,a to formou uzavření písemné smlouvy s družstvem dle stanov a zákona,
- d) uhradit další členský vklad, ke kterému se zavázal, ve stanovené výši a lhůtě,
- e) platit nájemné za užívání družstevního bytu, úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování,
- f) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí,
- g) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,
- h) užívat družstevní byt a společné prostory v domě v souladu s dobrými mravy, nezasahovat neoprávněně do oprávněných zájmů či práv ostatních členů družstva a dalších oprávněných uživatelů družstevních bytů v domě, dodržovat povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu družstevního bytu, udržovat družstevní byt a přilehlé společné části domu v čistotě a pořádku,
- i) převzít družstevní byt na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu; v nájemní smlouvě lze sjednat předání družstevního bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy,
- j) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob žijících v družstevním bytě; zvýšení či snížení počtu těchto osob oznámit družstvu bez zbytečného odkladu,
- k) ví-li předem o své nepřítomnosti v družstevním bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu; současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li člen takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo,

- l) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu družstevního bytu, popř. ostatních družstevních bytů či domu jako celku, umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody,
- m) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných družstevních bytech nebo na domě či jeho společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním družstevní byt užívají,
- n) oznamovat družstvu všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním družstevního bytu a domu jako celku, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

Čl. 14 Povinnost člena přispět na úhradu ztráty družstva

- 57. Členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“).
- 58. Uhrazovací povinnost se pro jednotlivé členy určuje ve stejné výši. Tato povinnost nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu.
- 59. Uhrazovací povinnost lze ukládat i opakovaně. Dosáhne-li celková výše uhrazovací povinnosti člena za trvání jeho členství v družstvu limitu stanoveného v odstavci 2 tohoto článku, nelze již tomuto členovi další uhrazovací povinnost uložit.
- 60. Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstva způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli.
- 61. Osoba, která byla členem družstva pouze po určitou část účetního období, ve kterém vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
- 62. Uhrazovací povinnost lze uložit jen za podmínek stanovených zákonem.
- 63. Uhrazovací povinnost nesmí být členům uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva.

Čl. 15 Družstevní podíl

- 64. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 65. Družstevní podíl v družstvu může být ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Je-li podíl v družstvu ve společném jmění manželů, jsou manželé společnými členy a podíl vůči družstvu může spravovat kterýkoliv z nich.
- 66. Družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl, ledaže se jedná o přeměnu podle jiného právního předpisu.

Čl. 16 Převod družstevního podílu

67. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle zákona nebo těchto stanov může stát členem družstva.
68. Převoditelnost družstevního podílu člena družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem družstevního podílu osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
69. 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 družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
70. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
71. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
72. Převodce je povinen seznámit nabyvatele se zněním smlouvy o věcném předkupním právu Města Jeseníku k členskému podílu převodce, pokud takové právo k členskému podílu převodce stále trvá.

Čl. 17 Přechod družstevního podílu

73. Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena za podmínek stanovených zákonem nebo stanovami. Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi svědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy.
74. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených.
75. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 18 Splynutí družstevních podílů

76. 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. 19 Rozdělení družstevního podílu

77. Rozdělení družstevního podílu v družstvu nemohou stanovy omezit ani vyloučit.
78. Rozdělení družstevního podílu v družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů; ustanovení § 601 zákona se použije obdobně. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
79. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením, jak je uvedeno shora, se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Čl. 20 Způsoby zániku členství

80. 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) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
 - i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
 - j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci.
81. Člena družstva nebo společné členy družstva lze vyloučit z družstva
- a) poruší-li závažným způsobem nebo opakovaně své členské povinnosti,
 - b) přestane-li splňovat podmínky pro členství,
 - c) nepřevzme-li v rozporu se svými povinnostmi vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu,
 - d) bude-li v prodlení s úhradou dalšího členského vkladu nebo jakékoliv jeho části či splátky dle uzavřené smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu, a dlužnou částku neuhradí ani do 30 dnů ode dne doručení výzvy družstva k úhradě dlužné částky,

- e) je-li s jeho členstvím spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu a zároveň
 - i) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - ii) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův družstevní byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

- 82. Zánikem členství v družstvu zaniká i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.
- 83. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. O vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podat proti rozhodnutí o vyloučení námitky.
- 84. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí podat odvolání či vznést jiné námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 85. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
- 86. Rozhodnutí o vyloučení člena, rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
- 87. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
- 88. Podrobnější úpravu jednotlivých způsobů zániku členství stanoví zákon.

Čl. 21 Vypořádací podíl

- 89. Výše vypořádacího podílu je dána součtem základního členského vkladu a dalších členských vkladů člena družstva v rozsahu, v jakém byly tyto vklady splaceny ke dni zániku členství v družstvu. Byl-li další členský vklad vypořádán se členem před zánikem jeho členství v družstvu, není vypořádaný další členský vklad součástí vypořádacího podílu.
- 90. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- 91. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne zániku členství v družstvu, ledaže člen nevyklidil družstevní byt, jehož byl nájemcem; v takovém případě je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.
- 92. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 91 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.

ČÁST 4. Nájem družstevního bytu

Čl. 22 Práva a povinnosti spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s užíváním družstevního bytu

93. Na základě koupě domu, ve kterém se družstevní byt nachází, vzniká členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou za splnění těchto podmínek:
- a) člen převezme vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, jímž se bude podílet na nákladech na pořízení (koupí) družstevního bytu, k němuž má členovi vzniknout právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to formou uzavření písemné smlouvy s družstvem dle těchto stanov a zákona, a
 - b) není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností.
- V takovém případě družstvo uzavře s tímto členem smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu jeho užívání do dvou měsíců dnů ode dne nabytí vlastnického práva bytového družstva k tomuto družstevnímu bytu.
94. V případě, že se osoba stane členem družstva převodem družstevního podílu, se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy nebo nabude takový družstevní podíl děděním nebo na ni takový družstevní podíl přejde, má vůči družstvu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a družstvo je povinno takovou smlouvu uzavřít do 30 dnů ode dne, kdy nabyvatel družstvu prokazatelně písemně oznámí nabytí takového družstevního podílu. Samotné právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy však vzniká již převodem nebo přechodem družstevního podílu.
95. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu.
96. Nájemce je oprávněn dát třetí osobě do podnájmu družstevní byt nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem družstva.

Čl. 23 Údržba, opravy, stavební úpravy

97. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním družstevního bytu. Běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním družstevního bytu se rozumí běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby.

98. Neprovede-li nájemce družstevního bytu včas drobné opravy a/nebo běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a nájemce je povinen nahradit družstvu účelně vynaložené náklady na jejich provedení.
99. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří družstvu.
100. Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
101. Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v družstevním bytu, na jiných družstevních bytech nebo domě či jeho společných částech sám nebo ti, kteří s ním družstevní byt užívají. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a nájemce je povinen nahradit družstvu náklady vynaložené na jejich odstranění.
102. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Stavební úpravy domu lze provádět pouze po předchozím souhlasu členské schůze.

Čl. 24 Podmínky odevzdání bytu při skončení nájmu

103. V případě skončení nájmu nájemce odevzdá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem končí. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do družstevního bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat družstevní byt ve stavu, v němž jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinno odstranit družstvo, a odstranit v družstevním bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota družstevního bytu zvýšila. Družstvo může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty družstevního bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu družstva.
104. Změny provedené se souhlasem družstva nájemce odstraní, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu.
105. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu družstevního bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození družstevního bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví družstva. Nájemce má právo žádat,

aby se s ním družstvo bez zbytečného odkladu vyrovnalo; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu družstva. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

106. Nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

Čl. 25 Nájemné, plnění poskytovaná s nájmem (služby)

107. Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně úroků z úvěru převzatého za účelem koupě domu s družstevními byty a/nebo pozemků pod domem, 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. Výši nájemného, resp. jeho jednotlivých složek, stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Výše nájemného se bude měnit zejm. s ohledem na změny výše hrazených nákladů, změny výše úrokové sazby úvěru apod.
108. Družstvo zajišťuje po dobu nájmu následující plnění spojená s užíváním družstevního bytu (dále jen „služby“): dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, provoz výtahu. Příslušný orgán družstva může rozhodnout o poskytování dalších služeb.
109. Nájemce je povinen hradit náklady na služby v plné výši.
110. Nájemné spolu s úhradou za služby se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce, výši záloh stanoví představenstvo.
111. Zálohy lze v průběhu roku změnit v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nová výše záloh je účinná od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení o nové výši záloh.
112. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku.
113. Vyúčtování záloh na služby se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li právní předpis jinak.
114. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za služby má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
115. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za služby se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu.

116. Náklady na služby družstvo rozúčtuje v souladu s právními předpisy. Pokud právní předpisy způsob rozúčtování některé ze služeb nestanoví, bude taková služba rozúčtována dle pravidel stanovených družstvem.

ČÁST 5. Orgány družstva

Čl. 26 Obecná ustanovení

117. Družstvo má méně než 50 členů. Kontrolní komise se nezřizuje.
118. Orgány družstva jsou:
- a) členská schůze,
 - b) představenstvo.
119. Členem orgánu družstva může být jen člen družstva.

Čl. 27 Členská schůze

120. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
121. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví právní předpis.
122. 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 všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
123. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Společní členové mají dohromady 1 hlas.
124. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,
- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
 - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu, nebo
 - e) z jiného důležitého důvodu určeného ve stanovách.

Čl. 28 Svolání členské schůze

125. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.
126. Pozvánka obsahuje alespoň:
- a) obchodní firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce,
 - f) má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
127. Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
128. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže je o to požádalo alespoň 10 % členů družstva. Další případy povinného svolání členské schůze stanoví zákon.

Čl. 29 Usnášeníschopnost členské schůze

129. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří podle zákona nemohou vykonávat hlasovací právo.
130. Členská schůze se usnáší (rozhoduje) většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
131. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2 zákona, v odstavci 145 těchto stanov nebo o volbě či odvolání člena představenstva, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň tři čtvrtiny všech členů, a usnesení musí být přijato všemi přítomnými členy.
132. Pro změnu úpravy náležitostí stanov upravujících podmínky, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.

133. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
134. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů; v případě, že má bytové družstvo v době konání náhradní členské schůze pouze tři členy, je náhradní členská schůze schopna se usnášet jen za přítomnosti všech členů družstva. 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.

Čl. 30 Hlasování per rollam

135. Připouští se rozhodování členské schůze mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (dále jen rozhodování „**per rollam**“).
136. V případě rozhodování per rollam zašle osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje
- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu 15 dnů pro doručení vyjádření člena; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi a
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí.
137. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle předchozího odstavce osobě oprávněné svolat členskou schůzi souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. Elektronicky lze souhlas či nesouhlas s návrhem rozhodnutí doručit družstvu pouze prostřednictvím datové schránky člena, e-mailem podepsaným zaručeným elektronickým podpisem člena, doručením dokumentu se souhlasem či nesouhlasem člena v elektronické podobě podepsaným zaručeným elektronickým podpisem člena nebo převedeným do elektronické podoby z písemného originálu prostřednictvím autorizované konverze.
138. Vyžadují-li právní předpisy, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.
139. Většina rozhodná pro přijetí rozhodnutí členské schůze per rollam se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
140. Rozhodnutí přijaté per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným zákonem a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

141. Rozhodnutí per rollam je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Čl. 31 Působnost členské schůze

142. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy představenstva,
- c) určuje výši odměny členů představenstva,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
- n) rozhoduje o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, který je jeho nájemcem, nebo který má právo na uzavření nájemní smlouvy k takovému družstevnímu bytu,
- o) rozhoduje o přeměně družstva,
- p) schvaluje smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva,
- q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- s) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- t) vykonává působnost kontrolní komise; každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise,
- u) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.

143. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani tyto stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené

zákonem do působnosti představenstva. 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.

Čl. 32 Zápis o průběhu členské schůze, osvědčení usnesení veřejnou listinou

144. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis obsahuje alespoň údaje o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
145. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o
- a) změnu stanov nebo o rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

Čl. 33 Představenstvo

146. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
147. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.
148. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty.
149. Účetní závěrku zpřístupní představenstvo alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.
150. Představenstvo má 3 členy.
151. Funkční období člena představenstva trvá 5 let, opětovná volba je možná.
152. Představenstvo volí svého předsedu a jednoho místopředsedu.
153. Všechna rozhodnutí představenstva vyžadují ke svému přijetí souhlas všech členů představenstva, každý člen představenstva má 1 hlas.
154. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.

155. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
156. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
157. Členem představenstva může být jen člen družstva (fyzická i právnická osoba) splňující požadavky stanovené zákonem.
158. Na členy představenstva se nevztahuje zákaz konkurence stanovený zákonem. Členská schůze družstva může rozhodnout, na které činnosti členů představenstva se zákaz konkurence vztahuje.
159. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li z důvodu uvedeného ve větě první představenstvo schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud i bez návrhu družstvo zrušit a nařídit jeho likvidaci.
160. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
161. Za družstvo jednají společně vždy všichni tři členové představenstva.

ČÁST 6. Omezení hospodaření družstva

Čl. 34 Omezení rozdělení zisku, zákaz převodu a zatížení

162. Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů podle zákona pouze mezi své členy za podmínek dle zákona.
163. 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 stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. To neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.
164. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty či budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového 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 souhlas udělila.

165. Družstvo smí převést vlastnické právo k družstevním bytům do vlastnictví členů družstva nejdříve po splnění všech následujících podmínek:
- a) zaniklo právo stavby, jehož součástí byla od počátku budova s družstevními byty,
 - b) družstvo se stalo vlastníkem pozemku, na kterém se nachází budova s družstevními byty,
 - c) člen družstva zcela uhradil veškeré splatné závazky vůči družstvu, včetně úplného splacení všech dalších členských vkladů,
 - d) členem družstva došlo ke kompletnímu splacení úvěru poskytnutého třetí osobou za účelem koupě domu s družstevními byty a/nebo pozemku pod domem ve výši poměrně připadající na příslušný družstevní byt, včetně veškerého příslušenství.

ČÁST 7. Zrušení a likvidace družstva

166. Družstvo se zrušuje rozhodnutím členské schůze, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených právními předpisy.
167. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce, nebo stanoví-li právní předpisy jinak.
168. Neplyne-li z rozhodnutí členské schůze, zda je družstvo rušeno s likvidací nebo bez likvidace, platí, že je zrušeno s likvidací.
169. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
170. Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

ČÁST 8. Závěrečné ustanovení

171. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona, subsidiárně dle občanského zákoníku, a dalších právních předpisů.