

S T A N O V Y

„Bytového družstva Veltruská 13“

Část I. Základní ustanovení

Článek 1 Firma a sídlo

1. Firma: „Bytové družstvo Veltruská 13“(dále jen „družstvo“).
2. Sídlo: Veltruská 533/13, Praha 9, Prosek, PSČ 190 00.
3. IČ 25664093.

Článek 2 Právní postavení

1. Družstvo je podle zákona č. 90/2012 Sb., o Obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů v oblasti bydlení, počínaje koupí bytového domu č.p. 533 na pozemku p.č. 628/59, o výměře 242 m², zastavěná plocha a nádvoří, zapsaných na LV 706 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Prosek. Družstvo může spravovat byty a nebytové prostory ve vlastnictví jiných osob, pokud se tyto byty a nebytové prostory nalézají ve výše uvedeném bytovém domě č.p. 533.

2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Právní poměry Družstva se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., novým občanským zákoníkem (dále jen „NOZ“), pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

Část II.

Článek 3 Předmět činnosti a podnikání družstva

1. Předmětem podnikání Družstva je pronájem bytových prostor spojený s poskytováním jiných než základních služeb a dále zabezpečení správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví Družstva nebo členů Družstva a ve spoluvlastnictví Družstva a jeho členů.

2. Předmětem činnosti Družstva je zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

- a) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytu a nebytových a společných prostor;
- b) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku;
- c) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
- d) zabezpečení provozu budovy, resp. domu a provádění kontrol technického stavu;
- e) převádění jednotek do vlastnictví členů na základě rozhodnutí členské schůze;
- f) přidělování uvolněných družstevních bytů, uzavírání nájemních smluv.

3. Některá z agend může být zajišťována smluvně jinou právnickou nebo fyzickou osobou.

Část III. Členství v družstvu

Článek 4 Vznik členství

1. Členem Družstva může být pouze zletilá fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK, která se zaváže k dodržování těchto stanov, která má na území České republiky trvalý pobyt a která skýtá záruku řádného plnění členských povinností. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona České republiky jinak.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem Družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství právnických osob je vyloučeno.
4. Členství v Družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku Družstva při založení Družstva (zakládající členové družstva);
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
5. Rozhodnutím členské schůze vzniká členství dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3.000,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí Družstva o přijetí, musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu Družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
6. Členská schůze je povinna rozhodnout o přihlášce na své nejbližší schůzi. Členovi se rozhodnutí předává buď osobně proti podpisu, nebo se zasílá prostřednictvím provozovatele poštovních služeb dopisem s dodejkou.
7. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do Družstva učiněno.

Článek 5 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v Družstvu. Převodem nebo přechodem družstevního podílu se rozumí převod nebo přechod členských práv a povinností.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu a zastavení družstevního podílu jsou vyloučeny.
3. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena.

Článek 6 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. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
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,
 - spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle nového občanského zákoníku, odvozené od práva nájmu manžela - manželky, který(á) je výlučným členem Družstva. V případě zániku členství jednoho z manželů, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká nájemní právo druhého manžela.

4. Společné členství manželů zaniká:
 - vypořádáním společného jmění manželů;
 - marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - rozhodnutím soudu;
 - vyloučením jednoho z manželů z Družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela;
 - převodem nebo přechodem členského podílu;
 - vyloučením z Družstva.
5. Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, nepřeměnilo-li se na členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v témže Družstvu.
6. Pro bydlení manželů v družstevním bytě použijí se ustanovení nového občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a ustanovení o bydlení po zániku manželství.

Článek 7

Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu

1. 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 takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství, jinak k převodu družstevního podílu nedojde. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených.
2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
3. Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena, pokud splňuje podmínky těchto stanov pro přijetí za člena Družstva (Článek 4 odst. 1. stanov). Přechod družstevního podílu v Družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
4. Rozdělení družstevního podílu v Družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.
5. 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.

Článek 8

Členská práva a povinnosti

1. Člen Družstva má práva a povinnosti stanovené NOZ a ZOK a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.
2. Člen Družstva má právo:
 - účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
 - seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady pro jednání členské schůze;
 - volit a být volen do orgánů Družstva, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov;
 - obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti Družstva na orgány Družstva a být informován o jejich vyřízení;
 - podílet se na veškeré činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva a požívat výhod, které Družstvo členům poskytuje;

- nahlížet do seznamu členů Družstva;
- obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady případně v paušální výši spojené s pořízením kopie zápisu;
- uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva;
- uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, a to na základě uzavřené smlouvy s příslušným orgánem Družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém Družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- požádat o převod družstevního bytu, jehož je nájemcem do osobního vlastnictví;
- obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých Družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů;
- obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí.

3. Člen družstva je povinen:

- dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů Družstva;
- uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh a při prodlení uhradit Družstvu úrok či poplatek z prodlení dle platných právních předpisů provádějících NOZ;
- platit úhradu za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena Družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, se zajištěním náhradního úklidu společných prostor nebo v souvislosti se „zákonnou součinností“ vůči exekutorovi, s dražbou družstevního podílu a převodem družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem Družstva;
- dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek Družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené Družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit Družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit Družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- 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;
- umožnit osobám pověřeným Družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty Družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty Družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let či jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o

uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;

- splatit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle rozhodnutí členské schůze a smlouvě o dalším členském vkladu;

- přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti Družstva.

Článek 9 Členský vklad

1. Členský vklad v Družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a příp. všech dalších členských vkladů.

2. Základní členský vklad je pro všechny členy Družstva stejný a činí 3.000,- 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 zvýšení či snížení základního členského vkladu dle § 566 a násl. ZOK. K této změně je nutná změna stanov.

Článek 10 Další členský vklad

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu a pozemku, v němž se nachází byt, jehož je nájemcem. Jedná se o tzv. pořizovací další členský vklad.

2. Člen může Smlouvou o dalším členském vkladu uzavřenou mezi členem a Družstvem převzít povinnost k úhradě dalšího (dodatečného) členského vkladu. Výši a způsob splacení určí členská schůze. Odsouhlasí-li to členská schůze, může mít člen více dalších členských vkladů.

3. Není-li ve smlouvě o dalším členském vkladu uvedeno jinak, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádávat. Vyjimku představuje převod vlastnického práva k jednotce členovi Družstva, kdy se další členský vklad (pořizovací i případný dodatečný) započítává na kupní cenu jednotky, nebo v případě, kdy došlo ke snížení základního členského vkladu.

Článek 11 Způsoby zániku členství

Členství v Družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi Družstvem a členem Družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;
- d) převodem družstevního podílu (Článek 7 odst. 1. stanov);
- e) přechodem družstevního podílu (Článek 7 odst. 3. stanov);
- f) smrtí člena Družstva;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena Družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena Družstva;
- 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 dnem výmazu Družstva z veřejného rejstříku;
- k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Článek 12 Zánik členství dohodou

1. Dohodou o zániku členství mezi členem a Družstvem uzavřenou v písemné formě, zanikne členství v této dohodě sjednaným dnem.

2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo Družstva na splnění vkladové povinnosti.

3. Členství v Družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení, nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Článek 13 Vystoupení člena

1. Člen může z Družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby tří měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení Družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva Družstva.

2. Člen, který vystupuje z Družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov Družstva, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení Družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z Družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi Družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

Článek 14 Vyloučení člena

1. Člen může být z Družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva pokud:

- závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:

- poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže Družstvu nebo osobám, které v domě bydlí,
- neplatí nájemné nebo náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- alespoň po dobu jednoho roku neoznámil změnu adresy,
- nesplnil smluvní vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu,

- přestal splňovat podmínky pro vznik členství,

- byl-li pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný na Družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

2. Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, která obsahuje upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, výzvu členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. 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. Vyloučit člena Družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu anebo proti členovi Družstva.

3. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí musí mj. obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů) se písemná výstraha, i rozhodnutí o vyloučení, doručuje každému zvlášť a každý z manželů má právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

5. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. 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.

6. Rozhodnutí představenstva o udělení výstrahy a o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z

Družstva, se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

7. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. 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.

8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. 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.

9. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i 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.

Článek 15

Úmrtí člena Družstva

1. Zemře-li člen Družstva, který je nájemcem družstevního bytu, a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v Družstvu na dědice, kterému připadl členský vklad nebo družstevní podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu bytu.

2. Pokud zůstaviteli náležely dva nebo více členských podílů v Družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství jednotlivých dědiců.

Článek 16

Prohlášení konkurzu, zamítnutí insolventního návrhu, neúspěšná dražba.

1. Uvedená řízení, na základě kterých zaniká členství, upravují samostatné právní předpisy.

Článek 17

Vypořádací podíl při zániku členství

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

2. Při zániku členství člena Družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (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. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

3. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

Článek 18

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace Družstva dovolí, může Družstvo uspokojit tento nárok nebo postupně jeho části dříve.

2. Pokud byl člen družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání námitek proti vyloučení či návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení k soudu, nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení rozhodnuto.

3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož je bývalý člen nájemcem. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 19 Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK. 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. Do seznamu členů se zapisuje:

- jméno a bydliště, příp. jiná členem určená adresa pro doručování;
- den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu;
- výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

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. Údaje, které jsou v seznamu členů zapsány, je Družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům Družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se to týká.

6. 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.

7. Přestane-li být člen Družstva jeho členem, Družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Část IV. Členství v družstvu

Článek 20 Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou Družstvo svému členu (nájemci) přenechává do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za toto užívání nájemné a úhradu za služby.

2. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Článek 21

Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a musí obsahovat označení a popis předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a postup při stanovení výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služby) nebo jejich výši.

2. V případě změny výše nájemného a zálohových plateb za služby, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi Družstva – nájemci, nebo pozdějším dnem určeným v rozhodnutí.

Článek 22

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže 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.

3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

4. Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva, mají oba manželé společné nájemní právo 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.

5. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

6. Právo společného nájmu družstevního bytu mezi manžely zanikne

- rozvodem manželství,
- dohodou (rozvedených) manželů,
- rozhodnutím soudu,
- smrtí jednoho z manželů,
- zánikem nájmu družstevního bytu.

7. Nevzniklo-li společné členství manželů v Družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem Družstva.

8. Vzniklo-li manželům společné členství v Družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

9. Zemře-li jeden z manželů a manželé nebyli společnými členy Družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy Družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem Družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 23

Podnájem bytu

1. Pronajatý byt (nebo jeho část) lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem Družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle Článku 14 stanov.

2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Článek 24

Výměna bytu

1. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu realizuje výměnu bytu se členem Družstva, není třeba schválení orgánu Družstva. V případě, že se výměnou má stát členem Družstva jiná osoba, uděluje souhlas s výměnou představenstvo Družstva.

Článek 25

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- zánikem členství nájemce podle Článku 11 stanov,
- písemnou dohodou mezi Družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, kdy délka výpovědní doby činí 3 měsíce a její běh začíná prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena Družstvu,
- uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se Družstvo s nájemcem jinak,
- vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu.

Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen jej vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Článek 26

Vlastnictví bytu – jednotky

1. Dle Článku 3 stanov odst.2. e) Družstvo zajišťuje bezplatný převod družstevních bytů-jednotek do vlastnictví členů Družstva v souladu s NOZ a ZOK.
2. Převod družstevního bytu do vlastnictví členů se provádí smlouvou o převodu vlastnictví jednotky na základě prohlášení vlastníka.
3. Do doby založení společenství vlastníků, vykonává Družstvo funkci správce a zajišťuje plnění spojená s užíváním bytů na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí a zajišťování služeb souvisejících s užíváním jednotky uzavřené s vlastníky.
4. Převodem družstevního bytu - jednotky do vlastnictví členů, původní členství nezaniká.
5. Člen Družstva – vlastník, může členství v Družstvu ukončit, čímž ztrácí výhody členství v Družstvu.
6. Členové Družstva – vlastníci se podílí na nákladech v poměru odpovídajícímu jejich spoluvlastnickému podílu.

Článek 27

Zajištění řádného využití družstevních bytu

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho rodiny používat i k jiným účelům, než k bydlení jen se souhlasem Družstva.

Článek 28

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby)

1. Postup při stanovení výše nájemného a úhrady za poskytovaná plnění s užíváním bytu určuje svým usnesením členská schůze tak, že členové Družstva-nájemci hradí v nájemném Družstvu účelně vynaložené náklady vzniklé Družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a pravidelných nebo event. jednorázových příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice se převádí do příštího roku, nezahrnuje se do vyúčtování zálohy na nájemné a nevypovídá se s členem - nájemcem ani při ukončení nájmu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrady za poskytovaná plnění s užíváním bytu stanoví mezi členskými schůzemi představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům vzhledem ke změně cen poskytovaných služeb.
3. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v

domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu.

4. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo rozhodnout o výši nájemného a způsobu rozúčtování nákladů na služby. Pokud by způsob rozúčtování rozhodnut nebyl, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

5. Úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově. Vyúčtování záloh za služby za kalendářní rok provede Družstvo s členem - nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo na základě doporučení členské schůze. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

6. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5. shora je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má Družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu – nájemci.

7. Nájemné včetně zálohy za služby je člen – nájemce povinen hradit na účet Družstva ve stanovené výši nejpozději do 15. dne v měsíci, za který je placeno.

8. Nezaplatí-li člen – nájemce nájemné, zálohu na služby nebo nedoplatek vzešlý z vyúčtování služeb ve stanovené výši či termínu splatnosti, je povinen hradit Družstvu zákonem stanovené sankce z prodlení.

Článek 29

Práva a povinnosti člena-nájemce družstevního bytu

1. Člen-nájemce družstevního bytu má právo užívat a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami.

2. Člen-nájemce dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů Družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti a osoby, které vpustil do domu nebo bytu.

3. Člen-nájemce je povinen oznamovat bez zbytečného odkladu Družstvu počet a změnu počtu osob, které s ním užívají družstevní byt. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí spolu s jeho jménem, příjmením, datem narození i údaj o jeho dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, 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 a hygienicky vyhovujících podmínkách.

4. Člen-nájemce provádí na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, kterou se rozumí opravy a běžná údržba nebo výměna vnitřního vybavení bytu, například: výměna vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě. Rozsah pojmu běžných oprav a běžné údržby mohou upravit stanovy nebo usnesení členské schůze.

5. Zjistí-li člen-nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Člen-nájemce odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu

odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů.

7. Člen-nájemce po předchozí písemné výzvě umožní Družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, umožní osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Družstvu.

8. Člen-nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov Družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže, zejména hlukem nebo pachem, nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, např. na zvýšený úklid, nahradí nájemce tyto náklady Družstvu dle rozhodnutí představenstva Družstva.

9. Člen-nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

10. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může člen-nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby v něm určené nebo do jeho odvolání, potom je nájemce povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

11. Pokud ví člen-nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt 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 nájemce takovou osobu, je takovou osobou Družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

12. Družstevní byt nebo jeho část může člen-nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva Družstva, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má Družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

13. Člen-nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat Družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt všech osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek Družstva, upozorňovat Družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

Článek 30

Základní práva a povinnosti Družstva jako pronajímatele družstevního bytu

1. Družstvo má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a

udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.

2. Družstvo má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit Družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření 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 bytu a patří Družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

3. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

4. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Část V. Orgány družstva

Článek 31 Společná ustanovení

1. Orgány Družstva jsou:

- členská schůze, jako nejvyšší orgán Družstva
- představenstvo-statutární orgán Družstva
- kontrolní komise.

2. Do orgánů Družstva mohou být voleni jen členové Družstva – fyzické osoby starší 18 let, plně způsobilé k právnímu jednání a bezúhonné ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, které splňují podmínky podle těchto stanov a právních předpisů.

3. Člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Při rovnosti hlasů při hlasování rozhoduje hlas předsedajícího. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

4 Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu Družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

5. Orgány Družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov Družstva spadají do jejich působnosti. Kolektivní orgány Družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov. Kolektivní orgány jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení jsou přijata, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů, nevyžadují-li tyto stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů.

6. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem Družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové volených 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.

7. Funkční období volených orgánů jsou tři roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně, a to i členům zvoleným do orgánu Družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu Družstva. Člen Družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

8. Členové představenstva a kontrolní komise Družstva, nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo Družstvo, jehož členy

jsou pouze jiná Družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat Družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil představenstvo, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

9. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

10. V orgánech Družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. Každému členu Družstva (společným členům) i každému členu orgánu Družstva náleží jeden hlas.

11. V představenstvu lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

12. O průběhu jednání všech orgánů Družstva se pořizuje zápis podepsaný svolavatelem a případně 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;
- e) v zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení;

13. Nedílnou součástí zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

14. Přílohu zápisu tvoří podklady, které sloužily pro rozhodování orgánu o jednotlivých bodech programu.

15. Přijatá usnesení členské schůze v úplném znění uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu oznámením vyvěšeným na informační desce Družstva. Informační deska Družstva se zpřístupní členům Družstva i prostřednictvím internetových stránek Družstva.

16. Podrobnosti o postupu orgánů Družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravují dále tyto stanovy, případně jednací řád a volební řád, který schvaluje členská schůze.

17. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány Družstva.

Článek 32

Svolání členské schůze

1. Členskou schůzi Družstva svolává představenstvo, nejméně jedenkrát ročně. Členská schůze, na které se má projednat účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena.

2. Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslouanou všem členům Družstva na adresu jejich bydliště uvedenou v seznamu členů Družstva, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem Družstva, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce Družstva a internetové stránce Družstva, kde bude ponechána až do okamžiku konání členské schůze. Uveřejněním pozvánky na internetové stránce družstva se považuje pozvánka za doručenu.

3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

- a) 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.

4. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy:

- a) je-li to v důležitém zájmu Družstva,
- b) zjistí-li, 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,
- c) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a představenstvo navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě,
- d) jestliže jej o to požádalo alespoň 10% členů bytového družstva, kteří mají nejméně pětinu všech hlasů, a to do třiceti dnů po doručení žádosti.

5. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi dle odst. 4. písm. a) nebo písm. d) bez zbytečného odkladu nebo není svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva a likvidátor.

6. Není-li členská schůze svolaná na žádost usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud orgán nebo osoby dle odst. 4 písm. d) vzaly svoji žádost zpět.

7. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze dle odst. 3 písm. d) zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi. Záležitosti, které takto nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové Družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.

8. Členskou schůzi řídí předseda družstva nebo představenstvem určený člen představenstva.

Článek 33 Působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva. Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje Družstva a jeho předmětu činnosti;
- c) volit a odvolávat členy představenstva, příp. jejich náhradníky, pokud takto rozhodne, a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
- d) rozhodovat o určení odměny představenstva a schvalovat smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení;
- e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku;
- f) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti Družstva;
- g) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu se ZOK;
- h) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů Družstva;
- i) schvalovat zásady hospodaření, smlouvu o dalším členském vkladu a její změně a zrušení, zásady pro stanovení nájemného nebo výši nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
- j) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena Družstva;
- k) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- l) rozhodovat o přeměně Družstva;
- m) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
- n) rozhodovat o použití, zřízení a způsobu použití fondů Družstva;
- o) rozhodovat o zrušení Družstva s likvidací;
- p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně a schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- r) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
- s) schvalovat poskytnutí finanční asistence;

- t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.

2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují, a to ad hoc nebo trvale; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise Družstva.

3. 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.

Článek 34

Usnášeníschopnost členské schůze

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů Družstva majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.

2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů Družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

3. Členská schůze je schopna se usnášet, jen pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, rozhoduje-li o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů.

Usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

4. Členská schůze je schopna se usnášet o změně stanov nebo přijetí nových stanov pokud je přítomna alespoň většina všech členů Družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

5. Ustanovení odst. 4 neplatí v případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi Družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena Družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena Družstva spojených s užíváním družstevního bytu. V těchto případech se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

6. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas.

7. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Družstva. Výkon hlasovacího práva člena lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak ZOK (např. při rozhodování o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z Družstva nebo o jeho odvolání z funkce člena orgánu Družstva) nebo jiný právní předpis.

8. 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 více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

9. Právo zúčastnit se členské schůze mají další osoby, o nichž to stanoví ZOK. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

10. Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů (nebo na doručovací adresu v seznamu členů uvedenou) a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů Družstva o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Článek 35

Náhradní členská schůze

1. 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 tak, aby se uskutečnila do dvou měsíců od termínu původní členské schůze
2. Není-li členská schůze schopna se usnášet, může svolaná schůze pokračovat jako schůze náhradní o čtvrt hodiny později.
3. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů Družstva.
4. 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.

Článek 36

Představenstvo

1. Statutárním orgánem Družstva je představenstvo.
2. Jménem představenstva jedná navenek předseda nebo místopředsedové představenstva samostatně.
3. K právním úkonům představenstva, pro které je předepsána písemná forma, je potřeba dvou podpisů členů představenstva.
4. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Představenstvo je oprávněno upozornit členskou schůzi na příp. nevhodnost jejího usnesení.
5. Do působnosti představenstva zejména náleží:
 - rozhodovat o hlavních směrech činnosti Družstva a obchodním vedení Družstva
 - plnit usnesení členské schůze, není-li v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami,
 - zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty,
 - určovat výši nájemného a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostor,
 - rozhodovat o vyloučení z Družstva,
 - vydávat organizační řád, jakož i jiné řády Družstva a vnitrodružstevní předpisy, pokud jejich vydání nenáleží ve smyslu těchto stanov do působnosti členské schůze,
 - svolávat členskou schůzi a připravovat podklady pro její jednání,
 - vydávat souhlas členu Družstva ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu),
 - uzavírat nájemní smlouvy,
 - uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví,
 - plnit další úkoly podle těchto stanov.
6. Představenstvo má tři členy, předsedu a prvního a druhého místopředsedu. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
7. Člen představenstva 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 představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
8. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
9. Představenstvo, pokud počet jeho členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.
10. Členové představenstva se volí z členů Družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

11. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a prvního a druhého místopředsedu. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti první místopředseda.

12. Představenstvo není oprávněno uzavírat smlouvy, jejichž plnění přesahuje jednorázovou částku 50.000,- Kč bez DPH neb roční plnění jednomu subjektu, které přesahuje částku 100.000,- Kč bez DPH, pokud nejsou uvedeny v usnesení členské schůze nebo ve schváleném plánu oprav a finančním plánu Družstva.

Článek 37 Jednání představenstva

1. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti první místopředseda.

2. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za rok. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Den konání je dán předem v pozvánce, kde se uvádí datum, hodina a místo konání schůze.

3. Schůzi představenstva svolává předseda nebo první místopředseda písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů.

4. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí zpravidla předseda, odůvodňuje je a současně předkládá i návrh usnesení.

5. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje číslovaný zápis podepsaný předsedajícím, případně zapisovatelem, přílohou je prezenční listina a podklady, které sloužili pro rozhodování.

6. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

7. Funkční období představenstva činí tři roky.

8. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden hlas.

Článek 38 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise Družstva má tři členy, které volí členská schůze. Členové kontrolní komise volí ze svých členů předsedu kontrolní komise.

2. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost Družstva, jeho orgánů a pracovníků a upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky.

3. Kontrolní komise odpovídá členské schůzi za svou činnost a je na ostatních orgánech Družstva nezávislá. Pravidelně podává členské schůzi zprávu o své činnosti.

4. Kontrolní komise dává písemné stanovisko k účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty. Kontroluje vyřizování připomínek, námětů, stížností členů Družstva.

5. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat veškeré informace o činnosti, nahlížet do dokladů a účastnit se jednání všech orgánů Družstva s hlasem poradním.

6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Jednání svolává předseda kontrolní komise písemnou pozvánkou vhozenou do schránky.

7. Funkční období kontrolní komise činí tři roky.

8. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas.

Článek 39 **Zastupování Družstva ve společenství vlastníků**

1. Vyskytuje-li se vedle Družstva Společenství vlastníků jako právnická osoba, jehož je Družstvo členem, zastupuje Družstvo předseda.
2. Předseda jedná a hlasuje ve Společenství vlastníků v zájmu Družstva a členů družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit usneseními nebo pokyny orgánu družstva.

Článek 40 **Informační deska**

1. Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku tak, aby byla přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.
2. Družstvo zřídí internetovou stránku Družstva, na které rovněž zpřístupní informační desku.

Článek 41 **Rozhodování per rollam**

1. Pro případ nutného, rychlého rozhodnutí o aktuálních otázkách z činnosti Družstva je možné použít rozhodování per rollam, které upravuje § 652 a násl. ZOK.

Část VI. **Hospodaření družstva**

Článek 42

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, výnosů z nájemného bytů, ostatních výnosů a přijatých záloh na služby.
2. Pravidelné případně i mimořádné příspěvky z nájemného se používají na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace bytového domu. O způsob tvorby a použití tohoto zdroje rozhoduje členská schůze.
3. Družstvo vytváří kromě fondu členských vkladů - základního kapitálu, který je tvořen základními a všemi dalšími členskými vklady členů Družstva, nedělitelný fond.

Článek 43 **Nedělitelný fond (fond ze zisku)**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
2. Nedělitelný fond se používá k úhradě ztráty Družstva
3. Nedělitelný fond nelze za trvání Družstva rozdělit mezi členy.

Článek 44 **Fond členských vkladů (základní kapitál)**

1. Fond členských vkladů je tvořen z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský vklad, popřípadě aktivizací splaceného úvěru poskytnutého na výstavbu nebo koupi bytového domu.
2. Prostředky fondu členských vkladů se použijí na úhradu nákladů spojených s výstavbou či koupí bytového domu, k vrácení členských vkladů při zániku členství, respektive po uvolnění bytu.
3. Zdroje fondu členských vkladů se snižují o výši členských vkladů připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena-nájemce podle obecně platných předpisů, což je možné až po zaplacení celé kupní ceny nemovitosti.

4. Fond členských vkladů se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 45 **Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu**

1. Rezerva se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného.
2. Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných externích a interních nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

Část VII. **Zrušení a likvidace družstva**

Článek 46

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. O dobrovolném zrušení rozhoduje členská schůze za účasti notáře. Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení Družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li členská schůze nebo shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
4. Dnem, kdy je družstvo zrušeno dle odst. 1., vstupuje do likvidace. Při likvidaci Družstva se postupuje podle zákona.
5. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet členům, ani ho jinak použít.
6. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a závěrečnou účetní závěrku, je povinen zpracovat likvidátor, který je předloží ke schválení závěrečné členské schůzi.
7. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část VIII. **Společná ustanovení**

Článek 47

1. Rozhodnutí orgánů Družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo orgánů Družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. Povinnost Družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile se vrátí Družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelná. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí, nebo i tehdy, když převzetí před svědkem odmítne.
3. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při osobním doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem Družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí Družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo její přijetí odmítl. V takovém případě se má za to, že zásilka byla doručena třetí den od uložení na poště.

Část IX. Závěrečná ustanovení

Článek 48

1. Pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy mezi Družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik uvedených právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím právní moci těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. O žádostech, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov nebylo rozhodnuto, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
- 3) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
4. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy Družstva a ustanovení vnitřních předpisů Družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
5. Tyto stanovy byly přijaty na členské schůzi dne 11. června 2014 a od tohoto dne jsou účinné.