

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ K 17. 6. 2014

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Družstvo přijalo obchodní firmu **Bytové družstvo LB TYRŠOVA**.

Sídlo družstva je: Tyršova 510/9, 460 01 Liberec 5.

Čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování potřeb jeho členů v oblasti bydlení a činností s tím souvisejících.

Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 3

Činnost družstva je založena na vlastnictví/spoluvlastnictví družstevních domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (prodejny, ateliery, příp. garáže), na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva. Předmětem činnosti družstva je zejména:

činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

- zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví / spoluvlastnictví družstva nebo členů družstva;
- přidělování družstevních bytů nebo nebytových prostor a uzavírání příslušných nájemních smluv, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytů/nebytových prostor;
- správa a údržba bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva nebo členů družstva;

Výše uvedený předmět činnosti družstva se vztahuje: k bytovým domům č. p. 508/5 (bytová část domu A1), 509/7 (dům A2), 510/9 (dům B2), 511/11 (dům C1), 512/13 (dům C2) a 513/15 (dům C3) v ul. Tyršova, 460 01 Liberec 5; k bytovým domům č. p. 508/13 (nebytová část domu A1) a 507/11 (dům B1) v ul. Humpolecká, 460 01 Liberec 5; k podzemním garážovým objektům C-B2 a B2-B1, umístěných na stavebních parcelách p. p. č. 980/11 a 980/17, k. ú. Liberec, a dále k příslušejícím pozemkům, které jsou uvedeny na LV č. 4363, k. ú. Liberec. Na základě pravidel pro poskytování státních investičních dotací na výstavbu nájemních bytů, která vyplývají z Programu podpory a rozvoje bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR je spoluvlastníkem výše uvedených bytových domů Statutární město Liberec, a to po dobu 20 let ode dne nabytí právní moci příslušných kolaudačních rozhodnutí.

Družstvo může vykonávat i další činnosti, pokud k nim bude mít příslušné oprávnění. Výkon těchto činností však musí schválit členská schůze.

Čl. 4

Výklad některých pojmů

Pro byt nebo nebytový prostor, jako samostatný předmět užívání a nájmu, je dále v těchto stanovách použito společné označení „jednotka“.

Přidělením jednotky se pro účely těchto stanov rozumí určení, která z konkrétních jednotek v domě bude předána do užívání člena družstva.

Za uvolněnou jednotku se pro účely těchto stanov považuje jednotka, která byla přidělena některému členovi družstva, avšak v době po jejím přidělení zaniklo jeho členství nebo nájem této jednotky, nebo bylo rozhodnutí o přidělení jednotky změněno dle čl. 42 těchto stanov.

Část II.

Členství v družstvu

Čl. 5

Vznik členství

Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) v souvislosti se založením družstva (tzn. u zakládajících členů) dnem vzniku družstva;
- b) v průběhu trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky dle čl. 6,
- c) převodem nebo přechodem členství,
- d) děděním
- e) přechodem členství při sloučení, splynutí, rozdělení družstva
- d) jiným způsobem stanoveným právními předpisy.

Členem družstva se může stát fyzická osoba, která je občanem České republiky s trvalým pobytem na jejím území, u nebytových prostor i právnická osoba se sídlem na území České republiky. Toto ustanovení je použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Z důvodu dědění a výměny bytu se může stát členem družstva i osoba nezletilá a fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. O výjimkách z pravidel uvedených v tomto odstavci rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o povolení výjimky se musí vždy týkat konkrétní osoby.

Zakládajícími členy družstva jsou osoby, které hlasovaly na ustavující schůzi družstva a jejichž seznam tvoří přílohu zápisu o průběhu této ustavující schůze.

Čl. 6

Přihláška

Členská přihláška musí mít písemnou formu. K přihlášce je vždy připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu nebo musí být tato částka zaplacena v hotovosti při jejím podání. O přijetí osoby, která podala přihlášku do družstva (dále jen zájemce o členství), rozhoduje představenstvo. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do jednoho měsíce po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí musí být zájemci o členství sděleno písemně.

Členství v družstvu vznikne dnem, kdy na základě kladného rozhodnutí o přijetí zájemce o členství nebo uzavřením dohody o převodu družstevního podílu bude mezi ním a družstvem uzavřena smlouva o přidělení jednotky a o způsobu úhrady dalšího členského vkladu v souladu s ustanovením čl. 41 těchto stanov (dále jen smlouva o přidělení jednotky).

Družstvo vrátí základní členský vklad zájemci o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne odeslání zamítavého rozhodnutí představenstva.

Družstvo nevrací základní členský vklad zájemci o členství, o jehož přijetí bylo rozhodnuto kladně, avšak ve lhůtě 14 dnů od doručení tohoto rozhodnutí neuzavřel s družstvem smlouvu o přidělení jednotky. Uplynutím uvedené lhůty se splacený základní členský vklad považuje za manipulační poplatek určený na úhradu režijních nákladů družstva. Bude-li i poté mít tato osoba zájem o přijetí do družstva, musí podat novou přihlášku.

Čl. 7

Přechod členství

Smrtí člena družstva přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, přechází členství pouze na jednoho dědice (manžele), určeného dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. Pokud má právnická osoba, která je členem družstva, právního nástupce, vstupuje do všech dosavadních jejích členských práv a povinností tento nástupce.

Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevní jednotky na základě dohody o výměně jednotek.

Při přechodu musí být splněny podmínky členství dle druhého odstavce čl. 5 těchto stanov, jinak členství v družstvu nevznikne.

Člen, na něhož členství přešlo dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši určené v příloze č. 1 těchto stanov. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

Čl. 8

Převod členství

Člen družstva může převést svůj družstevní podíl dohodou na jiného člena družstva nebo i na jinou osobu, je však povinen o tom předem písemně informovat představenstvo.

Při převodu musí být splněny podmínky členství dle druhého odstavce čl. 5 těchto stanov, jinak členství v družstvu nevznikne.

Člen, na něhož bylo členství převedeno dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši určené v příloze č. 1 těchto stanov. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením písemné dohody o převodu družstevního podílu v rozsahu práv a povinností člena převádějícího. Dohoda o převodu družstevního podílu musí mít úředně ověřené podpisy převádějícího i nabyvatele.

Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Čl. 9

Společné členství manželů

Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Družstevní podíl není součástí společného jmění manželů, pokud jeden z manželů nabyl družstevní podíl způsobem podle § 709 odst. 1 občanského zákoníku.

Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

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

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

Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

Čl. 10

Splynutí, přeměna a rozdělení členství

Jestliže člen získá členská práva k další jednotce v témže družstvu, např. z důvodu dědění, převodem družstevního podílu, sloučením družstev a převodem části majetku, vyzve družstvo člena, aby

provedl některou z dispozic s členskými právy podle čl. 14. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do tří měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.

Z důvodů uvedených v předchozím odstavci splynou navzájem i společní členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

Při splynutí členství podle předchozích odstavců platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném ve čl. 22.
- společné členství manželů se převedením jednotky do vlastnictví podle zvláštního zákona mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů,
- samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném ve čl. 19, odst. 2. mění na samostatné členství (nebo společné členství) každého z dědiců jednotlivých družstevních podílů zůstavitele,
- samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevní jednotky se výměnou družstevní jednotky mění na společné členství manželů,
- samostatné členství nájemníka družstevní jednotky se převodem družstevního podílu na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva, jestliže člen nebo manželé – společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt ve vlastnictví jednoho družstva a nebytový prostor ve vlastnictví jiného družstva.

Čl. 11

Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a schůze členů samosprávy. Člen družstva je rovněž oprávněn pověřit písemnou plnou mocí jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala;
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky dle zákona a stanov. Pokud je člen právnickou osobou, je oprávněn navrhopvat ke zvolení do orgánů družstva fyzické osoby, které nemusí být členy družstva, ale musí být jeho zaměstnanci, statutárními orgány nebo členy statutárních orgánů;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
- d) na přidělení konkrétní jednotky a uzavření příslušné smlouvy o nájmu. Toto právo členovi vznikne pouze v případě, že o přidělení jednotky rozhodne příslušný orgán družstva, člen uzavře s družstvem smlouvu o přidělení jednotky a splní podmínky v ní stanovené. Pokud je však členem družstva právnická osoba, bude nájemní smlouva uzavřena pouze s fyzickou osobou, kterou tato právnická osoba určí. Nájemní smlouva bude uzavřena na základě písemného sdělení, ve kterém člen - právnická osoba sdělí družstvu údaje o osobě budoucího nájemce a délce nájmu. V tomto případě se práva a povinnosti nájemce řídí stejnými pravidly, jako práva a povinnosti ostatních nájemců, kteří nejsou členy družstva, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak. Na uzavření smlouvy o nájmu má člen družstva právo také na základě převodu družstevního podílu nebo jejich části, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i nájem jeho bytu, pak nabyvateli členských práv z uzavřené dohody o převodu družstevního podílu vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevní jednotky, splní-li podmínky určené stanovami; dále na základě dohody o výměně bytu uskutečněné podle čl. 48, popř. jiných skutečností vyplývajících ze zákona nebo stanov;
- e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (dále úhrady za služby) a na vypořádání rozdílů z tohoto vyúčtování podle zásad schválených představenstvem
- f) na majetkové vypořádání podle čl. 23;
- g) předkládat příslušným orgánům družstva připomínky, nebo stížnosti, návrhy na zlepšení činnosti družstva a podněty týkající se činnosti družstva nebo jeho orgánů a být informován o jejich vyřízení;

h) na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví ke společným částem budovy, určených v nájemní smlouvě nebo smlouvě o smlouvě budoucí, v přiměřené lhůtě za podmínky, že byl splacen celý další členský vklad a to na základě rozhodnutí členské schůze a po nabytí dotčených nemovitostí do výlučného vlastnictví družstva a na základě rozhodnutí členské schůze o rozdělení budov na jednotky a to bezúplatně, případně za cenu ve výši nesplacené části hypotečního úvěru a vypořádací ceny spoluvlastnického podílu Města Liberec, připadající poměrně na cenu převáděné jednotky, požádat družstvo o převod přidělené jednotky do svého vlastnictví, to však nejdříve po uplynutí 20 let ode dne nabytí právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí. Družstvo převede jednotku na člena až poté, co člen v plné výši zaplatí další členský vklad, povinné příděly do úvěrového fondu, a rovněž i veškeré další platby, které byl do doby převodu povinen zaplatit na základě těchto stanov, smlouvy o přidělení jednotky a nájemní smlouvy. Člen družstva nemá právo na uzavření takové smlouvy, nemá-li v té době vyrovnány veškeré finanční závazky k převádějícímu družstvu, vyplývající z jeho členství nebo nájmu jednotky.

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit další členské vklady ve stanovené výši a stanovené lhůtě;
- c) platit nájemné za užívání bytu včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 47 a na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti;
- d) dodržovat povinnosti nájemce stanovené v části V. stanov, jestliže mu byla jednotka pronajata;
- e) chránit družstevní majetek; dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a další normy, případně normy družstvem vydané. Užívat a udržovat družstevní jednotku, jakož i společné prostory a zařízení domů výhradně v souladu s účelem, ke kterému byla vyprojektována a zkolaudována,
- f) oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky a doručování písemností;
- g) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- h) rozhodne-li tak členská schůze, má člen povinnost podílet se na úhradě ztráty družstva až do výše stanovené touto členskou schůzí; tato uhrazovací povinnost člena však nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu;
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném upozornění zjišťovali technický stav jednotky a stavy měřidel, prováděli opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k rádnému provozu jednotky, popř. ostatních jednotek či domu jako celku;
- j) převzít jednotku na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva.
- l) člen družstva, majitel či chovatel psů, koček a jiných domácích zvířat, je povinen udržovat pořádek a čistotu v domě, zamezit volnému pohybu a pobíhání zvířat ve společných prostorách domu a zabezpečit je tak, aby nedocházelo k znečišťování společných prostor a veřejných prostranství náležejících k domu, škodám na majetku, ohrožování osob, klidného občanského soužití, jakož i zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému obtěžování ostatních členů družstva v domě hlukem, a to i mimo dobu nočního klidu. Znečištění způsobené psem, kočkou či jiným domácím zvířetem je člen družstva (majitel, chovatel) povinen bez prodlení uklidit ze společných prostor domu, jakož i z prostranství náležejících k domu.

Čl. 12

Členské vklady, družstevní podíl a další členský vklad

Členské vklady v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad podle tohoto článku, ke kterému se člen družstva zavázal. Družstevním podílem se rozumí souhrn všech vkladů člena v družstvu vyjádřený v účetní hodnotě. Členský vklad nezakládá manipulační poplatek dle čl. 6, 7 a 8.

Základní členský vklad činí pro zakládající členy 10 000,- Kč, slovy deset tisíc korun českých, pro všechny ostatní členy družstva činí 2 500,- Kč, slovy dvě tisíce pětset korun českých. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Základní členský vklad jsou členové povinni zaplatit v těchto termínech:

- a) zakládající členové nejpozději do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva;
- b) ostatní členové nejpozději při podání přihlášky do družstva;

Další členské vklady představují finanční částky určené na výstavbu (pořízení) výše uvedených objektů, resp. jednotek, technickém zhodnocení domů, případně souvisejících pozemků. Členu družstva nemůže vzniknout nárok na přidělení jednotky a na uzavření nájemní smlouvy, pokud se nezavázal k zaplacení dalšího členského vkladu.

Celková výše dalšího členského vkladu bude určena smlouvou o přidělení jednotky uzavřenou mezi družstvem a zájemcem o členství. Výše dalšího členského vkladu bude stanovena tak, aby pokryl veškeré investiční náklady na pořízení jednotky, která má být členovi přidělena.

Další členský vklad lze zvýšit, případně snížit, pouze na základě písemné dohody družstva s členem, a to zejména na základě těchto skutečností:

- a) dodatečná změna stavební dispozice jednotky (např. změna výměry místností, rozšíření jednotky, vestavby apod.), která byla navržena členem a která si vyžádá vynaložení dalších nákladů;
 - b) provedení nadstandardních úprav nebo vybavení jednotky na žádost člena;
- přičemž uskutečnění těchto změn v jednotce musí být nejprve schváleno příslušným orgánem družstva.

Další členský vklad bude člen družstva platit formou mimořádných a dále pravidelných měsíčních plateb, a to po dobu maximálně 21 let ode dne vzniku členství, nedohodne-li se s družstvem na době kratší. Výše a splatnost jednotlivých plateb bude určena ve smlouvě o přidělení jednotky a může být změněna pouze na základě jejího písemného dodatku nebo písemné dohody člena s družstvem.

Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady družstevního podílu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením **dodatečného členského vkladu**. Dodatečný členský vklad stanoví představenstvo v závislosti na tržních podmínkách.

Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu (nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě.

Družstvo je oprávněno v případě, že člen bude v prodlení s jakoukoliv platbou, tuto skutečnost zveřejnit. Zveřejnění lze provést vývěskou v domě na místě přístupném všem jeho uživatelům nebo v sídle družstva, s uvedením jména člena, dlužné částky, druhu platby a doby prodlení.

Po uplynutí období 20 let ode dne nabytí právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí a po úhradě zbylé částky dalšího členského vkladu a po prověření stavu úhrad dalších plateb, které je družstevník povinen hradit, vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření rozdělí družstvo zdroje financování objektu na jednotlivé družstevní jednotky a představenstvo rozhodne o konečné výši družstevního podílu.

S rozdělením zdrojů financování na družstevní jednotky a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu a družstevního podílu seznámí družstvo člena nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu a družstevního podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak. V této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek dalšího členského vkladu.

Obdobně se postupuje při financování technického zhodnocení domu, bytů nebo nebytových prostorů a pořízení či prodeji pozemků z dalšího členského vkladu.

Při povolení rozšíření stávajícího bytu nebo nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby

v domě může představenstvo na základě pravidel schválených členskou schůzí požadovat nový další členský vklad.

Čl. 13

DRUŽSTEVNÍ podíl

Družstevním podílem se rozumí procentuální podíl člena na družstevních nemovitostech a na hospodaření družstva. Družstevní podíl nemůže vzniknout bez závazku člena k majetkové účasti dle čl. 12.

Výše družstevního podílu konkrétního člena se určí poměrem splacené části členských vkladů, které zakládají majetkovou účast člena v družstvu, k splaceným členským vkladům zakládajícím majetkovou účast ostatních členů.

Čl. 14

Převod družstevního podílu, převod části družstevního podílu

Převod družstevního podílu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu v družstvu nebo pozdějším dnem, uvedeným v této smlouvě. Dohodou o převodu družstevního podílu přechází právo k nájmu družstevního bytu.

Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 5.

Člen může převést část družstevního podílu za podmínek uvedených v předchozích odstavcích tohoto článku na jiného člena téhož družstva v případě, kdy člen – nájemce družstevní jednotky převádí část družstevního podílu týkající se jednotky v případě, že mu svědčí právo nájmu k více předmětům užívání a převádí právo pouze k jednomu z nich.

Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za měsíc, ve kterém došlo k převodu družstevního podílu, má převodce. Nabyvatel je povinen uzavřít s družstvem nájemní smlouvu do 15 dnů ode dne, kdy na něho přešla členská práva a povinnosti podle odst. 1.

Na základě dohody o převodu družstevního podílu si převodce a nabyvatel vzájemně vypořádají majetkovou účast v družstvu. Předmětem tohoto finančního vypořádání je i nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od převodu družstevního podílu do konce kalendářního měsíce a veškeré škody na součástech bytu a zařízovacích předmětech, úhrada částek převodní uhrazovací povinnosti dle přílohy č. 1 těchto stanov a úhrada případně převodcem dlužených přepisů nájemného a služeb poskytovaných s užíváním jednotky.

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.

Čl. 15

Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisují kromě jména, bydliště a data narození (případně obchodní firma, IČ, sídlo) také výše členských vkladů, popř. další rozhodné skutečnosti, např. adresa pro doručování písemností), výše jeho příspěvků do jednotlivých fondů družstva, termíny úhrad příslušných plateb apod. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Předseda družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části seznamu, která se týká jeho členství, a žádat o vydání potvrzení o svém členství a evidovaných skutečnostech. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zvláštním zákonem. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní na-

hlédnout 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. 16 Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou (upravuje čl. 17),
- b) vystoupením (upravuje čl. 18),
- c) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice (upravuje čl. 19),
- d) vyloučením (upravuje čl. 20),
- e) zánikem družstva, nepřechází-li jeho veškerý majetek na právního nástupce (upravuje čl. 21);
- f) prohlášením konkurzu na majetek člena;
- g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena (upravuje čl. 27)
- h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností (upravuje čl. 27)
- i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností (upravuje čl. 27)
- j) převodem bytu do vlastnictví člena (upravuje čl. 22A)
- j) jiným způsobem stanoveným zákonem

V případě zrušení konkurzu na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, dále v případech pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu a pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního předpisu, členství v družstvu se obnovuje.

Čl. 17 Dohoda

Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.

Členství v družstvu končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 18 Vystoupení

Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, přičemž tato doba začne plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy bylo písemné oznámení člena o vystoupení z družstva doručeno představenstvu družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.

Člen, který nesouhlasí s převodem svého družstevního podílu na právního nástupce při zrušení družstva bez likvidace, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla. Vypořádací podíl uhradí vystoupivšímu členovi právní nástupce družstva, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva. Je-li právních nástupců více, jsou k tomuto povinni společně a nerozdílně.

Čl. 19 Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.

S přechodem členství přechází na dědice i nájem jednotky, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu jednotky. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

Náležely-li zůstaviteli dva nebo více předmětů užívání v jednom družstvu, mohou jednotlivé s nimi spjaté další členské vklady připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 20 Vyloučení

Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:

- a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
- b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, členu družstva nebo zaměstnanci družstva v souvislosti s jeho prací v družstvu, nebo je-li dán jiný důležitý důvod k vyloučení uvedený v těchto stanovách,
- c) přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.

2. Člena nebo společné členy – nájemce družstevního bytu, lze vyloučit z družstva

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil, k tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

4. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do šesti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod k vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

5. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b), předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.

6. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1 a 2, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

7. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Marným uplynutím této lhůty právo na podání námitek zaniká. Podání odůvodněných námitek má odkladný účinek.

8. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. O tomto právu musí být vylučovaný člen písemně poučen.

9. Představenstvo může své rozhodnutí o vyloučení zrušit. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží, to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

Čl. 21

Zánik členství při zániku družstva

Jestliže družstvo bude zrušeno, aniž by jeho veškeré jmění přešlo na právního nástupce, zaniká členství po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. V případě, že družstvo zanikne bez likvidace a veškeré jeho jmění přejde na právního nástupce, členství nezaniká, ale mění se způsobem určeným usnesením členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla.

Čl. 22

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká kromě způsobů uvedených v čl. 16- 21:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- c) dohodou rozvedených manželů,
- d) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu jednotky rozvedenými manžely s určením, který z bývalých manželů bude byt dále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce.
- e) písemnou dohodou manželů při převodu bytu do jejich vlastnictví,
- f) na základě písemné dohody manželů s úředně ověřenými podpisy o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení a případně vyživovací povinnosti pro dobu po rozvodu manželství podle §24a zákona o rodině.

Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem jednotky pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem jednotky ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou, rozhodnutím soudu nebo dohodou uzavřenou podle písm. f) tohoto článku.

Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

Dohodnou-li se rozvedení manželé, kteří společně užívali byt i nebytový prostor, že každou z těchto jednotek bude nadále užívat jeden z nich, nebo rozhodne-li tak soud, zanikne společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich, a to dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

Společné členství manželů a zároveň členství v obou v družstvu zaniká i převodem jejich družstevního podílu a zánikem členství podle čl. 16.

čl. 22A

Zánik práv a povinností spojených s členstvím v družstvu převodem bytu do vlastnictví člena

Převodem družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva podle zák. č. 72/1994 Sb. platných právních předpisů ve znění pozdějších předpisů, zaniká členství nabyvatele v družstvu bez práva na vrácení základního členského vkladu a družstevního podílu připadajícího na převedený družstevní byt či nebytový prostor. Dnem zániku členství převodem bytu do vlastnictví je den, kdy byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Družstvo a člen se dozvědí o povolení vkladu do katastru nemovitostí ze zaslání opisu smlouvy o převodu bytové jednotky, který je opatřen záznamem o vkladu.

Členství v družstvu však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu bytu nebo nebytového prostoru dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, nebo je-li další členství člena v družstvu spojeno s nájemním vztahem člena k jinému bytu nebo nebytovému prostoru v družstvu. Pokud členství člena v družstvu převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena nezanikne a jeho další trvání je odůvodněno pouze tím, že majetková účast člena v družstvu i po převodu dosahuje alespoň výše základního členského vkladu, společné členství manželů, dosavadních nájemců družstevního bytu či nebytového prostoru, se převodem bytu či nebytového prostoru do jejich vlastnic-

tví mění na samostatné členství každého z nich pouze v případě, že u každého z nich dosáhne majetková účast alespoň výše základního členského vkladu. Při hlasování na členské schůzi samosprávy má každý z nich jeden hlas. Manželé se mohou dohodnout, že členem družstva zůstane pouze jeden z nich.

Čl. 23 Majetkové vypořádání

Zánikem členství podle čl. 16 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

Vypořádací podíl se rovná u člena, který dosud není vlastníkem přidělené jednotky, již splaceným vkladům zakládajícím jeho majetkovou účast v družstvu, od nichž se odečte manipulační poplatky ve výši stanovené přílohou č. 1 těchto stanov, a dále částka odpovídající souhrnné výši plateb, které by byl člen povinen zaplatit do fondu družstevních podílů a do úvěrového fondu, kdyby jeho členství nezaniklo, a jejichž splatnost by nastala v době od zániku členství do dne vzniku nároku na výplatu vypořádacího podílu.

Nárok na výplatu tohoto vypořádacího podílu vznikne bývalému členovi dnem, kdy příslušná jednotka bude přidělena jinému členovi družstva a ten zaplatí v plné výši tu část dalšího členského vkladu, která měla být do té doby zaplacená bývalým členem podle příslušné smlouvy o přidělení jednotky. Výplata vypořádacího podílu je však vždy vázána na uvolnění jednotky.

Vypořádací podíl člena, který je vlastníkem jednotky, se určí poměrem splaceného členského vkladu člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Základem pro určení vypořádacího podílu je v tomto případě stav vlastního kapitálu družstva dle řádné účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při stanovení vypořádacího podílu se nepřihlíží k prostředkům v rezervním fondu. Nárok na výplatu tohoto vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.

Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok na vypořádací podíl nebo jeho část i dříve, než je povinno.

Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 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.

Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno proti němu jednostranně započíst i své další splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, nárok na výplatu vypořádacího podílu tím členovi nevzniká.

Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu anebo v důsledku výměny jednotek rovněž nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Nárok na vyplacení částky odpovídající výši vypořádacího podílu však vzniká v případě, že člen uzavřel dohodu o převodu svého družstevního podílu, ale členství v družstvu jejich nabyvateli nevzniklo z důvodu nesplnění podmínek dle čl. 5 těchto stanov. Nárok na vyplacení vzniká tomuto nabyvateli.

Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva, případně jeho dědicové, z důvodu zániku členství žádný jiný nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

Část III.
Orgány družstva
Čl. 24

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) členská schůze samosprávy,
- e) předseda samosprávy.

Orgány družstva mohou rozhodovat pouze o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

Každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalovu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo. Tento odstavec se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.

Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil, a povolát dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí, pokud je náhradník zvolen.

Člen voleného orgánu družstva může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník člena orgánu zvolen, může tento orgán povolát k výkonu této funkce zastupujícího člena až do doby, kdy bude provedena řádná volba nového člena orgánu. Zastupující člen má právo a povinnosti řádného člena orgánu. Ustanovení tohoto odstavce platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

Členové orgánů družstva mají nárok za výkon funkce na odměnu podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. i na poskytnutí náhrady ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Členem orgánů družstva může být zvolena a jeho členem být jen fyzická osoba starší 18 let, která splňuje podmínky zvláštních zákonů a to buď člen družstva osobně nebo - pokud je člen družstva právnickou osobou - zástupce této osoby. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle předchozí věty, a která je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Funkční období členů představenstva a kontrolní komise družstva činí pět let, přičemž opětovná volba je možná. Funkční období prvních členů orgánů nově ustanovených (např. předseda samosprávy), je tříleté.

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

Člen představenstva a kontrolní komise nesmí:

- a) podnikat v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání společnosti ani vstupovat se společností do obchodních vztahů,
- b) účastnit se na podnikání jiné společnosti jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem podnikání,
- c) vykonávat činnost jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo s obdobným předmětem podnikání, ledaže jde o koncern.

Kolektivní orgán družstva může rozhodovat, pouze pokud byl řádně svolán, a je způsobilý se usnášet, pouze je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy nebo zákon neurčují jinak.

Každému členovi představenstva a kontrolní komise náleží při jednání a rozhodování těchto orgánů jeden hlas. Při rovnosti hlasů se považuje za schválený ten návrh, pro který hlasoval předseda příslušného orgánu.

V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může příslušný orgán usnést na hlasování tajně.

V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout i hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků telekomunikační techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví předem souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné na schůzi příslušného orgánu.

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

Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Každý člen družstva nebo jeho orgánu má právo vyžádat si zápis z jednání členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí.

Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.

Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování orgánů a o ověřování zápisů z jednání mohou být upraveny volebním a jednacím řádem, který podléhá schválení členskou schůzí.

K zajištění své činnosti mohou orgány družstva zřizovat pomocné orgány. Tyto orgány však nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je zřídil. Předmět činnosti, úkoly pomocných orgánů a délku funkčních období jejich členů určuje orgán, který je zřídil. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil, přičemž členem pomocného orgánu může být i nečlen družstva.

Čl. 25

Členská schůze

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) měnit stanovy
- b) volit a odvolávat předsedu, místopředsedu, členy představenstva a kontrolní komise
- c) schvalovat řádnou účetní závěrku
- d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty
- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
- g) rozhodnutí o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy
- h) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku o jiných významných majetkových dispozicích
- i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty nebo s byty, když takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném sou-

hlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

- j) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- k) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích,
- l) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- m) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- n) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- o) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- p) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti
- u) stanovovat výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva
- v) schvalovat zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle čl. 60.

Členská schůze může na návrh člena kontrolní komise změnit nebo zrušit rozhodnutí předsedy družstva, jestliže tímto rozhodnutím byly porušeny stanovy družstva nebo obecně závazné právní předpisy a jestliže od vydání tohoto rozhodnutí neuplynulo ke dni podání návrhu více než dva roky. Práva členů nabytá v dobré víře tím však nesmí být dotčena.

Čl. 26

Jednání členské schůze svolává předseda dle potřeby, nejméně však jednou ročně.

Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů nebo kontrolní komise, a to tak, aby se konala do 40 dnů od doručení výzvy na adresu družstva.

Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva.

Členská schůze se svolává písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, hodinu a místo jednání a dále pořad jednání. Pozvánka musí být adresována podle údajů uvedených v členské evidenci a odeslána tak, aby na tuto adresu mohla dojít nejpozději 15 dnů přede dnem konání členské schůze, nebo předána členovi osobně. Následky eventuálního nedoručení jdou na vrub člena. Společně s pozvánkou se členovi družstva zpravidla zasílají písemné podkladové materiály.

Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

Členská schůze se považuje za platně svolanou i bez dodržení lhůty uvedené v předchozím odstavci nebo bez písemné pozvánky, jestliže všichni členové družstva prohlásí, že na dodržení lhůty nebo na písemné pozvánce netrvají.

Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.

Na žádost 10% členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Ustanovení § 643 zákona o obchodních korporacích se použije přiměřeně.

Dostaví-li se místo člena na členskou schůzi jeho zmocněnec, musí při prezenci odevzdat písemnou plnou moc.

Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, pokud zákon neurčuje, že pro platnost usnesení je třeba souhlas kvalifikované většiny.

Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od data, kdy se měla konat původní schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů, na což však musí být výslovně upozorněno v pozvánce. Tím však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování prostou nebo kvalifikovanou většinou. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.

Členská schůze se může usnášet pouze o těch předmětech jednání, které byly uvedeny v pozvánce. Tato podmínka neplatí pro případ usnesení členské schůze, na níž jsou zastoupeni všichni členové družstva, jestliže tato schůze jednomyslně odsouhlasí změnu předmětu jednání.

Členská schůze může být konána formou dílčích schůzí, a to zpravidla po jednotlivých domech nebo vchodech. Každá dílčí schůze se svolává zvláštní pozvánkou. Dílčí schůze musí být svolány tak, aby mezi první a poslední schůzí neuplynula doba delší než 60 dní. Každý člen družstva se může účastnit pouze jedné dílčí schůze, přičemž se zpravidla řídí příslušností jednotky, která mu byla přidělena, k domu či vchodu. Při rozhodování se sčítají hlasy, odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Dílčí členské schůze však nemohou rozhodovat o zániku družstva. Pro dílčí schůze platí stejná ustanovení jako pro jednorázovou členskou schůzi.

Čl. 27

Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas za každých 2 500,- Kč (slovy *dvatisícepětset korun českých*) splaceného základního členského vkladu. Při hlasování ve věcech uvedených v čl. 25, 2. odst., písm. a), g), h) a i) má každý člen pouze jeden hlas. Pro společné členství manželů platí totéž.

Čl. 28

Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této členské schůze, příp. ode dne, kdy se o jejím konání dozvěděl (v případě, že nebyla svolána řádně), nejpozději však do jednoho roku ode dne jejího konání. Návrh soudu lze podat jen do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Čl. 29

Představenstvo

Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, jemuž přísluší:

- a) řídit činnost družstva;
- b) jednat za družstvo navenek a zastupovat jej vůči třetím osobám, před soudy a jinými orgány;
- c) rozhodovat o přijetí a vyloučení člena;
- d) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí předsedy, pokud nerozhodoval v rámci jednání za představenstvo;
- e) stanovovat zásady pro určování výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním jednotek, a to v souladu s platnými právními předpisy a ustanovením čl. 45 těchto stanov;
- f) stanovovat zásady pro tvorbu a použití fondů s výjimkou případů, kdy jde o záležitost svěřenou těmito stanovami do působnosti členské schůze či samosprávy;
- g) vydávat směrnice pro podrobnější úpravu činnosti družstva. Pokud však směrnice upravuje otázky patřící do výlučné působnosti členské schůze nebo schůze samosprávy, nabude platnosti až dnem schválení příslušnou schůzí.

h) rozhodovat o všech dalších záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.

Ze své činnosti je představenstvo odpovědné členské schůzi.

Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.

Představenstvo má tři členy. Členy představenstva, předsedu a místopředsedu volí členská schůze. Členská schůze může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků členů představenstva.

Členové představenstva a jejich náhradníci se volí tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo ve vztahu k členům kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé či sourozenci.

Schůzi představenstva svolává a řídí předseda nebo místopředseda.

Čl. 30

Zastupování družstva

Družstvo zastupuje vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány v celém rozsahu představenstvo. Za představenstvo jedná navenek jménem družstva předseda nebo místopředseda, každý z nich samostatně.

Podpisování za družstvo činí předseda nebo místopředseda tak, že k napsané nebo natištěné obchodní firmě družstva připojí svůj podpis. Smlouvy o převodu nemovitostí včetně převodu bytů nebo nebytových prostor, zástavní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene, o nájmu či převodu podniku, o postoupení pohledávky, o převzetí dluhu a úvěrové smlouvy podepisují společně předseda a místopředseda. Smlouvy o přidělení jednotek, nájemní smlouvy k bytům a nebytovým prostorům a související dokumenty podepisuje předseda nebo místopředseda samostatně.

Zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.

Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jinou osobu či osoby, např. správce družstevních nemovitostí. Ve věcech, které jsou těmito stanovami svěřeny k rozhodování představenstvu jako celku, může představenstvo tuto rozhodovací pravomoc nebo její část přenést na předsedu nebo místopředsedu představenstva. Takovéto usnesení je však platné, pouze bylo-li odsouhlaseno všemi členy představenstva.

Čl. 31

Předseda družstva

Předseda představenstva je předsedou družstva.

Předsedovi družstva přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami;
- c) organizovat a řídit běžnou činnost družstva;
- d) rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření těmito stanovami, členskou schůzí nebo představenstvem.

Z výkonu své funkce je předseda odpovědný představenstvu.

Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti, nemoci či zaneprázdnění místopředseda a to v celém rozsahu jeho pravomocí.

Čl. 32

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda družstva zejména:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c) jedná za představenstvo navenek ve všech věcech družstva,

Čl. 33

Rozhodování o bytových otázkách

V rámci této činnosti předseda družstva zejména:

- 1) rozhoduje v souladu s ustanovením části IV. těchto stanov o přidělování jednotek členům a rovněž o změnách rozhodnutí o přidělení jednotky a určuje výši členských vkladů a dalších plateb vztahujících se k jednotkám a členství v družstvu, neurčují-li tyto stanovy jinak;
- 2) uzavírá se členy smlouvy o přidělení jednotek. Vyhodnocuje celkové splnění těchto smluv jednotlivými členy a rozhoduje o případných sankcích vůči členům, kteří neplní povinnosti z těchto smluv vyplývající;
- 3) uzavírá v souladu s částí V. těchto stanov nájemní smlouvy ohledně družstevních jednotek, sjednává jejich případné změny nebo zrušení, uplatňuje sankce vůči nájemcům, kteří neplní své povinnosti z těchto smluv vyplývající, a je rovněž oprávněn podávat výpovědi z nájmu jednotky;
- 4) stanovuje výši nájemného a výši úhrad za služby, poskytované v souvislosti s užíváním jednotky, a to v souladu s rozhodnutím představenstva, příslušnými právními předpisy, ustanovením čl. 45 těchto stanov a družstevními směrnicemi;
- 5) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevní jednotky a o žádostech člena nebo nájemce na provedení stavebních změn, nadstandardních úprav a změn ve vybavení jednotky;
- 6) dává souhlas k podnájmu jednotky;
- 7) schvaluje výměny jednotek dle čl. 46 těchto stanov.

O žádosti člena, která se týká záležitostí výše v tomto článku uvedených, rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejího podání.

O své činnosti podle tohoto článku předseda pravidelně informuje představenstvo.

Předseda družstva může na základě písemné plné moci pověřit výkonem výše uvedených činností i jinou osobu či osobu, např. správce družstevních nemovitostí.

Čl. 34

Kontrolní komise

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.

Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva.

Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky na hospodaření nebo postavení družstva či jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo, přičemž je rovněž oprávněna vyžadovat zjednání nápravy a určovat lhůty pro tuto nápravu.

K provedení jednotlivých úkonů, které jsou obsahem její činnosti, může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů. Pověření členové mohou pak v této věci žádat informace od dotčených orgánů nebo osob v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

Kontrolní komise je oprávněna kdykoliv požádat představenstvo o svolání členské schůze a stanovit přiměřenou lhůtu k jejímu svolání. Pokud tak představenstvo v této lhůtě neučiní, je kontrolní komise oprávněna svolat členskou schůzi sama. Pro způsob svolání členské schůze platí přiměřeně ustanovení čl. 24.

Čl. 35

Kontrolní komise má tři členy, které volí členská schůze. Členská schůze může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků členů kontrolní komise.

Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo ve vztahu k členům představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Člen kontrolní komise nemůže být zároveň zaměstnancem družstva ani předsedou samosprávy.

Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.

Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí rovněž zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává a řídí její předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.

Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

Čl. 36

Samospráva

Samospráva je organizační jednotkou družstva v případě, že do působnosti družstva spadá více domů. Zřizuje se rozhodnutím předsedy družstva, ve kterém se zároveň stanoví okruh její působnosti, kterým je dle místních podmínek zpravidla jednotlivý dům, vchod či domovní sekce.

Členy samosprávy jsou všichni členové družstva, kterým byly přiděleny jednotky zařazené do okruhu působnosti samosprávy.

Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členské schůze samosprávy (dále jen schůze samosprávy) a předseda samosprávy.

Čl. 37

Schůze samosprávy

Schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy.

Člen družstva se zúčastňuje schůze té samosprávy, jejímž je členem, a při jejím rozhodování mu náleží jeden hlas za každou jemu přidělenou jednotku.

Pokud byly členovi přiděleny jednotky, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen předsedou každé z nich.

Právo účasti na schůzích samospráv, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas za každou přidělenou jednotku. Předsedou samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v předchozím odstavci může být kterýkoliv z manželů zvolen předsedou každé ze samospráv, kterých je členem.

Schůze samosprávy zejména:

- 1) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
- 2) volí a odvolává ze svého středu předsedu samosprávy,
- 3) projednává a schvaluje zprávy předsedy samosprávy o jeho činnosti,
- 4) pro členy samosprávy může stanovit mimořádné příspěvky do fondu oprav a pravidla pro jejich vybírání;
- 5) rozhoduje o použití těch prostředků z fondu oprav, které spadají do okruhu působnosti samosprávy;
- 6) projednává případy porušování dobrých mravů v domě, domovního řádu nebo práv a povinností nájemce ze strany člena samosprávy a příslušnému orgánu družstva navrhuje přijetí opatření k nápravě;
- 7) projednává výsledky hospodaření samosprávy s prostředky patřícími do okruhu její působnosti a ukládá předsedovi samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků,

Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle občanského zákoníku, ztrácí schůze samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Čl. 38

Schůzi samosprávy svolává předseda samosprávy podle potřeby.

Předseda samosprávy musí svolat schůzi samosprávy, požádá-li o to:

- a) jedna třetina všech členů samosprávy,

b) představenstvo družstva,

Nevyhoví-li předseda samosprávy žádosti do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat schůzi samosprávy samo.

Schůzi samosprávy řídí předseda samosprávy a v případě, že schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

O svolání schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy informováni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání.

Schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. V případě rozhodování podle čl. 37, pátého odstavce, bodů 2), 4) a 5) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.

Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Tím však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování kvalifikovanou většinou.

Čl. 39

Předseda samosprávy

Předseda samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.

Předseda samosprávy zejména:

- 1) plní úkoly v okruhu působnosti samosprávy,
- 2) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, upozorňuje družstvo nebo správce domu na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
- 3) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy v rámci okruhu působnosti samosprávy;
- 4) pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů souvisejících s činností samosprávy a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
- 5) předkládá ke schválení příslušným orgánům družstva rozhodnutí a návrhy schůze samosprávy v případech, kdy jde o záležitost spadající do jejich působnosti;
- 6) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
- 7) podává schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy;
- 8) předkládá schůzi samosprávy návrhy a podněty k rozhodnutí.

Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí předseda samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Není-li zvolen předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím k tomu pověřené osoby.

Část IV.

Přidělování jednotek

Čl. 40

Družstvo přiděluje svým členům jednotky na základě jejich požadavku, a to až do vyčerpání počtu jednotek, stanoveného projektovou dokumentací, v bytových domech.

Rozhodování o přidělování jednotek je v kompetenci předsedy družstva.

Podmínkou pro přidělení jednotky je závazek člena ke splacení dalšího členského vkladu.

Čl. 41

Před přidělením jednotky předseda družstva vyzve písemně zájemce o členství v družstvu, o jehož přijetí do družstva bylo kladně rozhodnuto, aby se zavázal ke splacení dalšího členského vkladu dle čl. 12. Tato výzva musí být součástí rozhodnutí o přijetí zájemce o členství do družstva (viz čl. 6). Na základě tohoto rozhodnutí nebo na základě dohody o převodu družstevního podílu uzavře družstvo se zájemcem o členství písemnou smlouvu o přidělení jednotky. Tato smlouva musí obsahovat zejména:

- 1) označení smluvních stran;
- 2) označení příslušné jednotky podle údajů z projektové dokumentace, příp. i z katastru nemovitostí;
- 3) celkovou výši dalšího členského vkladu;
- 4) výši a splatnost jednotlivých plateb na další členský vklad;
- 5) termín fyzického předání jednotky do užívání člena,

Lhůta pro uzavření smlouvy o přidělení jednotky je 14 dnů ode dne, kdy bylo zájemci o členství doručeno rozhodnutí představenstva o jeho přijetí do družstva. Po marném uplynutí této lhůty rozhodnutí představenstva pozbývá platnosti. Představenstvo je oprávněno tuto lhůtu prodloužit, a to i zpětně, prodloužení lhůty je však povinně neprodleně písemně oznámit zájemci o členství. Lhůtu však lze prodloužit nejvýše jednou.

Fyzické předání přidělené jednotky do užívání člena je podmíněno uhrazením veškerých do té doby splatných plateb, pokud se člen nedohodne s družstvem jinak.

Se členem, na něhož členství přešlo dle čl. 7 nebo bylo převedeno dle čl. 8 těchto stanov, uzavře družstvo novou smlouvu o přidělení jednotky, přičemž se přiměřeně použijí pravidla stanovená výše v tomto článku.

Čl. 42

Změna rozhodnutí o přidělení jednotky

Předseda družstva může po dohodě se členem změnit své rozhodnutí o přidělení konkrétní jednotky v tom smyslu, že členovi bude přidělena jednotka jiná. Družstvo poté dohodou s členem rovněž stejným způsobem změní původní smlouvu o přidělení jednotky, příp. i nájemní smlouvu, byla-li již uzavřena.

Čl. 43

Zánik rozhodnutí o přidělení jednotky

Rozhodnutí o přidělení jednotky a rovněž smlouva o přidělení jednotky zanikají dnem zániku členství v družstvu, nepřejdou-li současně všechna práva a povinnosti člena na jinou osobu.

Část V.

Nájem družstevní jednotky

Čl. 44

Vznik nájmu

Nájem družstevní jednotky vzniká na základě písemné nájemní smlouvy. Osoba, s níž byla uzavřena nájemní smlouva, je pro účely úpravy podmínek nájmu v těchto stanovách dále označena jako nájemce. Jako nájemce jsou rovněž označeni i manželé, kterým vznikl společný nájem jednotky. Družstvo nebo osoba družstvem pověřená uzavíráním nájemních smluv v rámci výkonu správy domu je pro tyto účely označena jako pronajímatel.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení jednotky a jejího příslušenství, způsob a rozsah jejich užívání, rozsah poskytovaných služeb a výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním jednotky, případně způsob jejich výpočtu.

Družstvo přenechá nájemní smlouvou svému členovi do užívání družstevní jednotku, která mu byla přidělena dle předchozích ustanovení těchto stanov. Členovi vznikne nárok na uzavření nájemní smlouvy dnem, kdy bude příslušná jednotka zkolaudována, ne však dříve, než družstvu uhradí veškeré platby do té doby splatné. Převodem družstevního podílu podle čl. 8 nebo jeho přechodem dle čl. 7 přechází na nabyvatele těchto práv a povinností i právo na uzavření nájemní smlouvy. Nájem bude sjednán na dobu určitou jednoho roku s následnou každoroční prolongací, která bude provedena za předpokladu, že člen bude řádně plnit své členské povinnosti a povinnosti nájemce, čímž je myšlena zejména včasná úhrada všech předepsaných plateb.

Nájem jednotky, která byla přidělena členovi - právnické osobě, bude sjednán s fyzickou osobou, kterou tento člen určí, a to na dobu určitou, nejdéle však na jeden rok. Jestliže bude nájemce řádně plnit všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, obnovuje se nájem automaticky stejným způsobem jako v případě, že nájemcem je přímo člen družstva. Toto ustanovení se však nepoužije, pokud člen - právnická osoba písemně oznámí družstvu nejpozději měsíc před skončením nájmu, že o jeho prodloužení nemá zájem.

Družstvo může pronajmout dosud nepřidělenou jednotku nebo jednotku uvolněnou i některému ze stávajících členů nebo fyzické osobě, která není členem družstva. Tento nájem však může být sjednán pouze na dobu určitou, a to nejvýše na tři měsíce. Nečlenovi družstva lze přenechat družstevní jednotku do nájmu pouze tehdy, jestliže o ni neprojevil zájem žádný z členů družstva. V případě nájmu dle tohoto odstavce nevzniká povinnost ke splacení žádného členského vkladu.

Čl. 45

Práva a povinnosti z nájmu jednotky

Nájemce je povinen jednotku včetně jejích součástí a příslušenství užívat v souladu se všemi předpisy, jejichž aplikace přichází při užívání v úvahu, a to zejména předpisy stavebními, bezpečnostními, požárními a hygienickými. Společné prostory a zařízení domu je nájemce povinen užívat obvyklým způsobem vzhledem k jejich účelu.

Nájemce je povinen chovat se tak, aby on ani osoby, které s ním jednotku užívají, nadměrně neobtěžovali ostatní obyvatele domu hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky. Zejména je povinen odevzdat mu jednotku ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu ji udržovat. Dále je pronajímatel povinen poskytovat nájemci následující plnění a služby spojené s užíváním jednotky:

- zajištění dodávky tepla;
- zajištění dodávky TUV a studené vody;
- zajištění odvádění odpadních vod;
- zajištění dodávky elektrické energie do společných prostor, které je nájemce v budově oprávněn užívat;
- úklid a údržba společných prostor, které je nájemce oprávněn v budově užívat;

- úklid a údržba chodníků patřících k domu a pozemků, které jsou ve vlastnictví družstva;
- zajištění provozu výtahu (pokud je výtah součástí vybavení domu);
- odvoz tuhých komunálních odpadů;
- připojení na společnou televizní anténu nebo kabelovou televizi;
- domovnícké služby;
- správu domu

Čl. 46 Společný nájem manželů

Společný nájem družstevní jednotky vznikne, jestliže se za trvání manželství stanou manželé nebo jeden z nich nájemci této jednotky. Jestliže se stal nájemcem některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu jednotky. Ustanovení věty 2. a 3. neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Běžné záležitosti týkající se společného nájmu jednotky může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Právo společného nájmu manželů zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) na základě písemné dohody o vypořádání vzájemných majetkových vztahů, práv a povinností společného bydlení pro dobu po rozvodu manželství,
- c) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu.
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) zánikem nájmu družstevní jednotky.

Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat jednotku po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat jednotku tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

Zemře-li jeden z manželů, kteří nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem jednotky na dědice, jemuž připadl družstevní podíl. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými členy družstva, zůstává členem a jediným nájemcem družstevní jednotky pozůstalý manžel.

Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu jednotky a o tom, který z nich bude nadále jednotku užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem jednotky a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

Čl. 47 Nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotky

Povinnost platit nájemné a úhrady za služby vzniká nájemci dnem počátku nájmu jednotky.

Výše nájemného, výše záloh na úhradu služeb a smluvní odměna za správu domu, úklid, údržbu a domovníka, platné ke dni vzniku nájmu, budou uvedeny v evidenčním listu, který bude přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Výši nájemného stanoví pronajímatel tak, aby nepřekročilo maximální výši stanovenou platnými právními předpisy a pravidly pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů.

Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit pouze v případě změny právních předpisů nebo v přímé závislosti na míře inflace. Jiné zvýšení nájemného je možné pouze dohodou smluvních stran nebo směrnici družstva, odsouhlasenou členskou schůzí. Při změně výše nájemného za družstevní byt musí též být zachována jeho maximální výše stanovená právními předpisy a pravidly pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů platnými v době této změny.

Výše úhrad ze služby spojené s užíváním jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy, a tam, kde předpis tento způsob neurčuje (smluvní služby), dohodou pronajímatele s nájemcem nebo směrnicí družstva.

Čl. 48

Výměna jednotky

Člen družstva, který je nájemcem družstevní jednotky, může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně jednotek. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

Dohoda o výměně jednotek mezi členy téhož družstva nabývá účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí příslušného orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu jednotek v různých družstvech nebo o výměnu jednotky družstevní za jednotku nedružstevní, je navíc podmínkou pro vznik účinnosti výměny i nabytí účinnosti dohody o převodu družstevního podílu mezi účastníky výměny jednotek.

Čl. 49

Zánik nájmu družstevní jednotky

Nájem družstevní jednotky zaniká:

- a) zánikem členství nájemce v družstvu podle čl. 16,
- b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě,
- c)
- d)
- e) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou,
- f) převedením jednotky do vlastnictví člena,
- g) na základě dalších skutečností stanovených příslušným právním předpisem.

Čl. 50

Výpověď

Nájem družstevního bytu nelze vypovědět .

Po skončení nájmu sjednaného na dobu určitou nemá nájemce právo na bytovou náhradu ani na náhradní nebytový prostor.

Čl. 51

Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou jednotku vyklidit a předat pronajímateli a to ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. 52

Sloučení, rozdělení jednotek

Jakékoliv stavební změny jednotky, např. sloučení se sousední jednotkou nebo rozdělení na dvě či více samostatných jednotek, lze uskutečnit jen se souhlasem příslušného orgánu družstva a za současného dodržení pravidel pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů.

Tento souhlas však nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.

Část VI.

Členství v družstvu při současném vlastnictví jednotky

Čl. 53

Bude-li po uplynutí lhůty určené těmito stanovami (viz čl. 11, první odstavec, písm. h) převedena jednotka do vlastnictví člena družstva, jeho členství tím nezaniká, nedojde-li současně k některé skutečnosti dle čl. 16.

Člen - vlastník jednotky má stejná práva a povinnosti jako členové ostatní, s výjimkou těch práv a povinností, které souvisí výlučně s nájmem družstevní jednotky.

Tento člen je povinen družstvu hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny týkající se společných částí a zařízení domu.

Kromě základních členských práv a povinností je člen - vlastník jednotky povinen:

- a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu jednotky nebo její části a při jiném nakládání s jednotkou nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, popř. uživatelských práv,
- b) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebné opravy a údržbu,
- c) odstranit závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- d) zdržet se provádění úpravy jednotky nebo jejího zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení domu (vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v jednotce ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních obyvatel domu. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
- e) umožnit na požádání oprávněné osobě přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních jednotek, popř. domu jako celku a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

Vlastník jednotky má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

V případě, že člen - vlastník svoji jednotku pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho v souvislosti s vlastnictvím jednotky vyplývají ze stanov a ze smluv s družstvem. V případě převodu vlastnictví k jednotce, popř. při uzavření nájemní smlouvy, je člen - vlastník povinen tuto skutečnost neprodleně družstvu oznámit.

Část VII.
Hospodaření družstva

Čl. 54
Základní kapitál

Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Zapisovaný základní kapitál družstva je 50 000,- Kč, slovy padesáttisíc korun českých.

Čl. 55
Fondy družstva

Družstvo zřizuje povinně nedělitelný fond. Dále družstvo vytváří fond družstevních podílů, úvěrový fond, rizikový fond a dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice. Družstvo může na základě rozhodnutí členské schůze zřizovat i jiné kapitálové či zajišťovací fondy.

Čl. 56
Rezervní fond

Rezervní fond se zřizuje neprodleně po vzniku družstva a jeho minimální zákonná výše činí 10% zapisovaného základního kapitálu, tj. 5 000,- Kč, slovy pět tisíc korun českých. Fond se tvoří z mimořádných příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali ke splacení dalšího členského vkladu. Družstvo doplňuje rezervní fond nejméně o 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Fond se na základě rozhodnutí členské schůze může doplňovat i po dosažení této částky.

Prostředky z rezervního fondu lze použít k úhradě ztráty družstva, to je však přípustné teprve poté, co byly vyčerpány všechny ostatní prostředky k úhradě ztrát. Prostředky z rezervního fondu lze rovněž použít k překonání nepříznivé hospodářské situace družstva.

Rezervní fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Čl. 57
Fond družstevních podílů

Fond družstevních podílů se tvoří z peněžního plnění členů družstva na další členský vklad, k němuž se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky.

Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením či vybavením družstevních bytových domů, případně příslušejících pozemků, nebo na financování technického zhodnocení domů. Fond se snižuje při převodu jednotky z družstevního vlastnictví.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek (jednotlivý dům, vchod nebo domovní sekce).

Čl. 58
Úvěrový fond

Úvěrový fond se tvoří z peněžního plnění členů družstva na další členský vklad a to z pravidelných příspěvků, k nimž se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky. Tyto příspěvky nezakládají majetkovou účast člena v družstvu a platí je pouze ti členové, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k dalšímu členskému vkladu a tento vklad nezaplatí ihned v celé výši.

Fond se používá k úhradě úroků z hypotečních úvěrů, které byly družstvu poskytnuty na výstavbu bytových domů. Výše příspěvků se může během doby splácení hypotečních úvěrů měnit a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby a výši státní podpory hypotečního úvěrování, pokud tato bude družstvu přiznána.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek.

Čl. 59

Rizikový fond

Rizikový fond se tvoří z mimořádných příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k dalšímu členskému vkladu a tento vklad nezaplatí ihned v celé výši.

Ke splacení mimořádného příspěvku do rizikového fondu se člen zavazuje ve smlouvě o přidělení jednotky. Příspěvek je určen k úhradě případných budoucích dluhů člena na platbách do fondu družstevních podílů a do úvěrového fondu. Jeho výše činí trojnásobek měsíčních splátek do fondu družstevních podílů a úvěrového fondu, k nimž se člen zavázal ve smlouvě o přidělení jednotky nebo v jejím dodatku, kterým se mění výše měsíčních příspěvků do úvěrového fondu v souvislosti se změnou výše splátek úroků z hypotečních úvěrů. Nelze jej však považovat za zálohu na jakoukoliv platbu stanovenou těmito stanovami nebo smlouvou o přidělení jednotky a jeho zaplacení tedy nemá vliv na povinnost člena tyto platby řádně hradit. Mimořádné příspěvky do rizikového fondu budou uloženy na samostatném účtu u banky.

Fond se používá k úhradě splátek a úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých družstvu, pokud k tomu nedostačují prostředky z fondu družstevních podílů a úvěrového fondu. Družstvo je oprávněno uspokojit ze složeného příspěvku do rizikového fondu své splatné pohledávky i bez předchozího upozornění člena, je však vždy povinno čerpání prostředků členovi oznámit. Po dobu trvání členství je člen povinen nejpozději do čtrnácti dnů ode dne, kdy mu bylo toto oznámení doručeno, doplatit příspěvek do rizikového fondu do původní sjednané výše. Opakované nesplnění tohoto závazku bude považováno za hrubé porušení členských povinností. V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku právo až na výjimku uvedenou v následujícím odstavci. V případě ukončení členství družstvo vyplatí členovi zůstatek složeného příspěvku, a to ve stejném termínu, ve kterém členovi vznikne nárok na výplatu vypořádacího podílu dle čl. 21 těchto stanov. Příspěvek lze též použít na úhradu posledních tří splátek hypotečního úvěru.

V případě, že v rizikovém fondu bude vytvořena rezerva ve výši minimálně tří měsíčních anuitních splátek hypotečního úvěru, snížených o aktuální výši státní podpory hypotečního úvěrování (pokud tato bude družstvu přiznána), může představenstvo rozhodnout o rozdělení zbývajících prostředků mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.

Pokud po splacení celé výše hypotečního úvěru včetně všech úroků zůstanou v rizikovém fondu nevyčerpané finanční prostředky, rozdělí se tyto mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek.

Čl. 60

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

Záloha se tvoří pravidelnými, příp. mimořádnými příspěvky členů. Tyto příspěvky jsou součástí pravidelných měsíčních plateb nájemců družstevních jednotek a nezakládají majetkovou účast člena v družstvu.

Záloha se používá na financování oprav a údržby domu, příp. dalších nákladů souvisejících s provozem domu. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.

Záloha se vede v členění dle jednotlivých jednotek a středisek.

Způsob tvorby a použití zálohy podrobněji upravuje směrnice družstva, odsouhlasená členskou schůzí.

Čl. 61

Použití zisku a úhrada ztráty družstva

Zisk nebo ztráta družstva se každoročně vypořádají rozhodnutím členské schůze.

Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a přiděly do nedělitelného fondu. Zbýlý zisk se použije dle rozhodnutí členské schůze k přidělení do dalších fondů nebo k rozdělení mezi členy družstva.

Ztrátu ze svého hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
- z nedělitelného fondu,
- rozvržením na členy a to v souladu s ustanovením čl. 10, písm. h) těchto stanov.
Členská schůze může rozhodnout, že ztráta družstva bude uhrazena i jiným způsobem.

Část VIII.

Zánik družstva

Čl. 62

Družstvo se ruší:

- a) usnesením členské schůze,
- b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) z jiných důvodů stanovených zákonem

Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku. Pravidla pro zrušení družstva s likvidací i bez likvidace se řídí zákonem o obchodních korporacích.

Část IX.

Společná ustanovení

Čl. 63

Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu příjemce, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.

Člen je oprávněn veškeré platby, k níž se zavázal a které jsou splatné v měsíčních splátkách, platit jednou souhrnnou částkou, a to každý měsíc ke dni, kdy je splatná první z těchto plateb. Takto provedená úhrada se započítává na jednotlivá plnění v tomto pořadí: 1) platba do úvěrového fondu; 2) platba do fondu družstevních podílů; 3) platby související s nájmem jednotky a službami; 4) ostatní platby.

Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů nebo jednotlivých orgánů družstva musí být těmto členům nebo orgánům doručeno. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni jeho doručení.

Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze.

Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou, protože příjemce svým jednáním doručení zmařil např. tím, že přijetí písemnosti odmítl. Členovi se doručují písemnosti na adresu, kterou družstvu naposledy sdělil. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí, nebo převzetí odmítne. Povinnost doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemností funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí.

Družstvo je oprávněno písemně oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů či nájemců jednotek, doručit i vhozením do jejich listovní schránky, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na informační tabuli v příslušném bytovém domě.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 64

Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o obchodních korporacích a občanským zákoníkem.

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanovením těchto stanov i právní vztahy, které mezi družstvem a jeho členy nebo mezi jeho členy navzájem vznikly před účinností těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před účinností těchto stanov, se však posuzují podle stanov dosavadních.

O žádostech a odvolání členů, o nichž družstvo před nabytím účinnosti těchto stanov s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Toto úplné znění stanov a rovněž veškeré jejich pozdější změny nabývají účinnosti dnem jejich schválení příslušnou členskou schůzí, pokud zákon nestanoví jinak.

Příloha č. 1 - výše úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva