

STANOVY DRUŽSTVA

Část první ZÁKLADNÍ POJMY

Článek 1. Úvodní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „zákon“ nebo „ZOK“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem.
3. Družstvo je nezávislé na jiných právnických a fyzických osobách a institucích, na státu a na orgánech veřejné správy a samosprávy. Družstvo je nepolitickým společenstvím.
4. Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 2 Firma a sídlo družstva

1. Firma družstva zní: Družstvo Třešňovka, bytové družstvo.
2. Sídlem družstva je: Mariánské Lázně.

Článek 3 Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je správa a provoz bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření s nebytovými prostory a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:

- a) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytových a nebytových prostor, objektů,
- b) poskytování základních služeb nutných pro řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- c) uzavírání smluv o nájmu (podnájmu) bytů a nebytových prostor.

Předmětem podnikání družstva je:

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Článek 4 Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splácení se zavázali členové družstva.
2. Členské vklady lze zvýšit nebo snížit rozhodnutím členské schůze, schváleným dvoutřetinovou většinou přítomných členů.
3. Družstvo zřizuje nedělitelný fond. Jeho výše musí činit nejméně 25.000,- Kč, slovy: dvacet pět tisíc korun českých, může však být i vyšší.
4. Nedělitelný fond je možné doplňovat ze zisku družstva (po zdanění) rozhodnutím členské schůze. Použit může být k úhradě ztráty družstva nebo jiným způsobem dle rozhodnutí členské schůze.

Nedělitelný fond nesmí být za trvání družstva použit k rozdělení mezi jeho členy, pokud z obecně závazných předpisů nevyplývá něco jiného.

5. Členská schůze může rozhodnout o zřízení (příp. zrušení) dalších fondů a o pravidlech pro jejich tvorbu, vedení a užití.

Článek 5 Základní členský vklad

1. Základní členský vklad činí 5.000,-- Kč.
2. Člen družstva je dále povinen při vstupu do družstva uhradit vstupní vklad ve výši 100,-- Kč.
3. Základní členský vklad i vstupní vklad uhradí člen současně s podáním přihlášky za člena družstva na účet družstva.

Článek 6 Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad (viz článek 5) a členský podíl (rozumí se další členský vklad). Členský podíl představuje majetkovou účast člena na pořízení (výstavbu) bytového domu, který připadne do vlastnictví družstva a pořízení pozemku k němu příslušejícího.
2. Celkovou výši členského podílu určí členská schůze před zahájením výstavby tak, aby jeho výše kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na byt (nebytový prostor), který byl členovi přidělen.
3. Člen je povinen zaplatit zálohu na členský podíl před zahájením výstavby ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí.
4. Další splátky členského podílu určí dle potřeby členské schůze.
5. Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé byty a nebytové prostory a členská schůze rozhodne o konečné výši členského podílu každého člena družstva, případně o doplatku na členský podíl každého člena a způsobu jeho zaplacení.
6. Člen je povinen splátky a případný doplatek členského podílu zaplatit ve lhůtách a způsobem stanoveným členskou schůzí.

Část druhá VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 7 Vznik členství

1. Členem družstva se může stát fyzická osoba nebo právnická osoba s trvalým pobytem/sídlem na území ČR.
2. Členství vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva
 - b) za trvání družstva
 - ba) přijetím za člena na základě písemné přihlášky
 - bb) převodem družstevního podílu
 - bc) převodem rozděleného družstevního podílu v souladu s ustanovením § 738 ZOKu.
 - c) jedna osoba může mít více než jedno členství v družstvu, pokud každé členství nabyta v souladu s

obecně závaznými právními předpisy a s těmito stanovami. Každé ze členství je vždy spojeno s jedním členským vkladem. S každým ze členství téže osoby může být spojeno užívání jiného bytu.

3. Nového člena podle odst. 2. písm. b) ad ba), lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek:
 - a) souhlas členské schůze s přijetím
 - b) splacení základního členského vkladu a vstupního vkladu podle čl. 5 současně s podáním přihlášky do družstva. V případě nepřijetí uchazeče za člena je mu základní členský vklad a vstupní vklad vrácen do 3 dnů po rozhodnutí členskou schůzí o nepřijetí.
 - c) přijetím závazku člena o splacení členského podílu, jehož výše je dána odhadní cenou bytu (nebytového prostoru) v době přijetí člena do družstva.
4. Převodem podle odst. 2. písm b ad bb) lze převést družstevní podíl:
 - a) Členský podíl v družstvu, tedy práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu podle odst. 2. písm b ad bb) je oprávněn člen družstva převést písemnou smlouvou.
 - b) Smrtí člena družstva přechází jeho členský podíl na dědice, který nabyt členská práva a povinnosti spojená se členstvím v bytovém družstvu dle pravomocného rozhodnutí příslušného soudu v řízení o dědictví.
5. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu dle odstavce 2, písmena b), bodu bc) je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů, případně bytu a nebytového prostoru či nejméně dvou nebytových prostorů. 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 toho kterého družstevního bytu či nebytového prostoru.

Článek 8 Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
5. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
7. Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Článek 9 Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením člena
 - c) vyloučením člena
 - d) smrtí fyzické osoby, zánikem právnické osoby, která je členem družstva
 - e) převodem či přechodem družstevního podílu,
 - f) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
 - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - h) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - i) zánikem družstva
2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.
3. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
4. Písemná dohoda musí být podepsána statutárním orgánem družstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání se provede za tři měsíce po řádné uzavěrce družstva.
5. Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.
6. O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:
 - a) opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
 - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva,
 - c) je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého podílu (na byt) nebo jinými platbami po dobu 3 měsíců a nepožádal o odklad,
 - d) jestliže neplatí řádně a včas nájemné z bytu nebo příspěvek na správu, opravy a údržbu společných částí domu anebo zálohy či doplatky za služby, poskytované s užíváním bytu, pokud jeho dluh vůči družstvu přesáhne trojnásobek měsíčního nájemného,
 - e) jestliže svým jednáním vážně poškodil zájmy družstva.
7. Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi do vlastních rukou. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout pouze do tří měsíců ode dne kdy družstvo důvod vyloučení zjistilo, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen družstva podat námitky do 30 dnů ke členské schůzi, odvolání má odkladný účinek. Pokud členská schůze prohlásí rozhodnutí za neplatné, členství v družstvu trvá.

8. Smrtí člena zaniká členský vztah, majetková práva přecházejí na dědice. Dědic má nárok na přijetí za člena družstva, které není vázáno na souhlas představenstva, anebo, nestane-li se členem, má nárok na majetkové vypořádání (čl. 10). Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle § 737 ZOK. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání, po přijetí právoplatného dědice za člena je tento povinen dlužné částky družstvu splatit spolu s podáním přihlášky. Nestane-li se takový dědic členem, nejsou poplatky hrazené za něho družstvem součástí vypořádacího podílu.

Článek 10

Majetkové vypořádání při zániku členství

1. Zánikem členství podle čl. 9 stanov družstva za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Nárok na výplatu vypořádacího podílu je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.
2. Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství, k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období. Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr násobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení rezervního fondu, je-li podle jiného právního předpisu nebo stanov zřízen, a to v rozsahu, v jakém podle jiného právního předpisu nebo stanov nelze rezervní fond rozdělit mezi členy družstva, zjištěném z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl z vlastního kapitálu družstva k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.
3. 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 uvedená lhůta 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.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
5. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou.

Článek 11

Seznam členů družstva

Družstvo vede seznam svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, fyzické osoby jako člena, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu a den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo družstva umožní každému, kdo osvědčí právní zájem,

aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Článek 12 Práva a povinnosti členů družstva

1. Mezi práva člena družstva patří:

- a) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
- b) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který jako člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva či jinak,
- c) právo předkupní na uvolněný byt, podrobné podmínky realizace předkupního práva upraví rozhodnutí členské schůze,
- d) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám, mezi drobné opravy patří vše kromě opravy a výměny elektrických, vodoinstalací, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), společných TV antén, domácích telefonů a vnějších nátěrů oken. Další podrobnosti stanoví členské schůze,
- e) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě i při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví rozhodnutí členské schůze,
- f) právo poskytnout byt do pronájmu či podnájmu se souhlasem družstva, zásady stanoví členská schůze,
- g) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.,
- h) právo navrhnout soudu určení neplatnosti rozhodnutí členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami,
- i) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.

2. Mezi povinnosti členů družstva patří:

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
- b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby a poplatky. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádal včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtováno penále ve výši 0,1 % za každý den prodlení. Výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně rozhodnutí členské schůze,
- c) povinnost splácet členský podíl, způsob a termín splátek stanoví rozhodnutí členské schůze,
- d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav, další podrobnosti stanoví rozhodnutí členské schůze a domovní řád,
- e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá,
- f) povinnosti zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.

3. Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upravuje domovní řád a další rozhodnutí schválená členskou schůzí.

4. Výši nájemného stanovuje představenstvo podle potřeb hospodaření jednotlivých domů, a to tak, aby nájemci – členové družstva se podíleli, pokud jde o každý 1m² podlahové plochy jejich bytu, na nákladech co možná stejně, nevyplývá-li z daňových a obecně závazných právních předpisů něco jiného.

5. Současně s měsíčním nájemným nebo příspěvkem na správu, údržbu a opravy je nájemce bytu povinen platit měsíční zálohy na úhradu za služby, poskytované s užíváním bytu. Vyúčtování záloh na službu za rok musí být vždy provedeno do 4 měsíců od provedení odečtů měřidel na spotřebované služby. Do 6 měsíců od provedení odečtů měřidel na spotřebované služby je družstvo povinno vyplatit nájemci bytu případný přeplatek na službách a nájemce je povinen zaplatit družstvu případný nedoplatek na službách.
6. Družstvo je povinno nájemce bytů v domě předem informovat o změnách výše pravidelných plateb, a to písemně dopisem nebo vývěskou v domě s odůvodněním změny. Nájemce bytu je povinen neprodleně oznamovat družstvu změny týkající se osob, které užívají byt, zejména pokud je to podstatné pro rozúčtování nákladů na služby.
7. Nájemce bytu je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva (po předchozím oznámení) zjištění technického stavu bytu, stavu měřidel apod.
8. Nájemce bytu nesmí provádět podstatné stavební úpravy nebo jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.

Článek 13 Nájemní smlouvy

1. S každým členem družstva i nečlenem, nájemcem, uzavře družstvo novou nájemní smlouvu o užívání bytu (nebytových prostor). Nájemní smlouvy se uzavírají nejpozději do dvou měsíců od nabytí vlastnického nebo jemu na roveň postaveného práva.
2. Nájemní smlouva členů družstva bude, kromě obligatorních náležitostí podle občanského zákoníku, obsahovat také výši a způsob placení splátek členského podílu a dalších plateb poplatků souvisejících s nájmem bytu (nebytového prostoru), službami, správou a opravami domu atd.
3. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) převodem nebo přechodem členství, s nímž je spojen nájem bytu, případně na základě dohody o výměně bytu,
 - b) rozhodnutím představenstva družstva o pronájmu uvolněného bytu.
4. Nájemce bytu může byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu jen s písemným souhlasem představenstva družstva. Představenstvo nemůže nájemci – členovi družstva souhlas odeprít, ledaže nájemce neplní své povinnosti vůči družstvu, anebo když osoba, které má být byt nebo jeho část přenechána do podnájmu, nemá trvalý pobyt v České republice, nebo když již dříve porušila své závazky vůči družstvu nebo domovní řád. Představenstvo může souhlas udělit jen na dobu určitou a může souhlas odejmout v případě porušení povinností podle těchto stanov, podle obecně závazného právního předpisu nebo podle domovního řádu.
5. Uzavře-li člen družstva – nájemce bytu dohodu o výměně bytu, která obsahuje též dohodu účastníků výměny o převodu členství v družstvu, platí o ní totéž co o převodu členství. K provedení převodu členství družstvo vyžaduje uskutečnění výměny bytů. Dohoda o výměně bytu, která neobsahuje dohodu o převodu členství, nemá vliv na členství, ani na nájem bytu.
6. Představenstvo rozhoduje na žádost nájemců o slučování nebo rozdělení bytů družstva. Bez souhlasu nájemce (nájemců) daného bytu (bytů) není možné rozdělení nebo sloučení provést. Jestliže se navrhuje sloučení dvou nebo více bytů a s užíváním více než jednoho z nich je spojeno členství v družstvu, lze s návrhem na sloučení souhlasit jen tehdy, jestliže nejpozději současně se sloučením bytů zaniknou všechna dotčená členství kromě jednoho, s nímž bude spojeno užívání sloučeného bytu.
7. O pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo na základě výběrového řízení. Před uzavřením nájemní smlouvy mají právo se k osobě nájemce

a k jeho zamýšlené činnosti vyjádřit členové družstva v domě, ve kterém se tento nebytový prostor nachází. Úmysl uzavřít smlouvu s konkrétní osobou s uvedením její zamýšlené činnosti (event. údaje o několika zvažovaných zájemcích) má družstvo povinnost zveřejnit v domě vývěskou a oznámit to doporučeným dopisem důvěrníkovi pro dům. Lhůta pro vyjádření činí 21 dnů od zveřejnění v domě. Představenstvo nesmí smlouvu uzavřít s osobou, se kterou písemně vyjádří nesouhlas nadpoloviční většina všech členů družstva v domě. Totéž platí o změně dosavadního předmětu činnosti nájemce.

Část třetí ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

Článek 14 Výčet orgánů družstva

1. Orgány družstva jsou: členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.
2. Členská schůze, představenstvo a kontrolní komise mohou k lepšímu zajištění své činnosti vytvářet stálé nebo dočasné pracovní komise z členů i nečlenů družstva a jmenovat nebo volit členy těchto komisí. Tyto pracovní komise mají pouze poradní funkci pro orgán, který je zřídil, a nemohou přijímat žádná závazná rozhodnutí.

Článek 15 Společná ustanovení o členství v orgánech družstva

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, kteří jsou svéprávní a splňují podmínky podle jiných právních předpisů.
2. Členové představenstva a kontrolní komise se volí tak, aby nebyli sourozenci, příbuznými v řadě přímé ani manžely. Nikdo nemůže být současně členem představenstva a členem kontrolní komise nebo současně členem kteréhokoli z těchto dvou orgánů.
3. Vztah mezi družstvem a členem představenstva či kontrolní komise (případně mezi družstvem a jiným orgánem družstva) se řídí přiměřeně ustanoveními o příkazní **smlouvě**.
4. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise činí 5 let.
5. Funkční období delegáta (nebo jeho náhradníka) na shromáždění delegátů činí 2 roky. Uplynutím této doby funkční období vždy končí, a to bez ohledu na to, zda byl zvolen delegát (náhradník) nový.
6. Při volbě členů orgánů družstva se za zvolené považují ti kandidáti, kteří obdrželi největší počet hlasů, minimálně však nadpoloviční většinu přítomných hlasů, pokud obecně závazný právní předpis nebo stanovy neurčují počet vyšší. Při rovnosti hlasů, která neumožňuje určit jednoznačně, kdo byl zvolen, se mezi kandidáty s rovností hlasů rozhodne dalším hlasováním, kdy rozhoduje již pouze vyšší počet hlasů. Pokud ani toto hlasování nerozhodne, rozhoduje los. Kandidáti, kteří obdrželi potřebnou nadpoloviční většinu přítomných hlasů (nebo potřebný vyšší počet, pokud to určují stanovy), ale umístili se dle počtu hlasů na místě, které nevede ke zvolení, mohou být prohlášeni v uvedeném pořadí za náhradníky. Prohlášení nezvolených kandidátů za náhradníky musí být uvedeno v usnesení z jednání daného orgánu.
7. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupujícího člena skončí 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 3 měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá

za projednané. Pokud byli příslušným orgánem stanoveni náhradníci, dnem účinnosti odstoupení nastupuje na místo odstoupivšího člena náhradník dle stanoveného pořadí. Funkční období náhradníka končí dnem, kdy mělo skončit funkční období odstoupivšího člena. Nejsou-li náhradníci zvoleni, může představenstvo za podmínek uvedených v § 714 ZOK povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

8. Neplní-li člen zvoleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil, odvolat, a to i před skončením funkčního období a místo něj zvolit nového člena a případně i schválit nový seznam náhradníků.

Článek 16

Společná ustanovení o jednání kolektivních orgánů družstva

- 1.—Pokud zákon nebo stanovy nestanoví jinak, vyžaduje se pro platnost usnesení orgánů družstva jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
- 2.—Každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3.—Orgány družstva hlasují veřejně, neusnesou-li se pro jednotlivé případy na hlasování tajném.
- 4.—O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat: datum a místo konání schůze, přijatá rozhodnutí, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Zápis a usnesení z jednání členské schůze podepisují nejméně dva zvolení ověřovatelé zápisu, zápis z jednání představenstva a kontrolní komise podepisují nejméně dva přítomní členové příslušného orgánu.
- 5.—Rozhodnutí členské schůze nebo představenstva, které má zásadní povahu a které zpravidla řeší postup a pravidla pro určitou oblast činnosti družstva, se vydávají jako interní směrnice družstva. Změnit interní směrnici má právo orgán, který ji vydal, nebo orgán vyšší.

Článek 17

Práva a povinnosti členů volených orgánů družstva

1. Člen orgánu družstva je při výkonu své funkce povinen chránit zájmy družstva a v této souvislosti je povinen členům družstva a jeho orgánům podávat úplné a pravdivé informace, a to o všech závažných skutečnostech, týkajících se družstva, o kterých se dověděl. Tím však nejsou dotčena ustanovení obecně závazných právních předpisů. Člen orgánu družstva je povinen vykonávat svou funkci svědomitě ku prospěchu družstva a dodržovat stanovy a obecně závazné právní předpisy.
2. Členové představenstva a kontrolní komise mají nárok na náhradu nákladů účelně vynaložených v souvislosti s výkonem jejich funkce. Členové představenstva a kontrolní komise mají také nárok na odměnu za svou činnost v orgánu družstva.
3. O dalších odměnách členů představenstva a kontrolní komise za jejich činnost pro družstvo rozhoduje členská schůze. Na tyto další odměny není nárok.
4. O úhradě nákladů členů pracovních komisí a o jejich odměnách rozhoduje orgán, který je zřídil, v případě kontrolní komise pak členská schůze. Přehled o výši těchto odměn a náhrad je předkládán členské schůzi, a to vždy s řádnou účetní závěrkou.

Článek 18 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy družstva,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a volit případné náhradníky těchto orgánů (včetně pořadí, v němž náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů),
 - c) určovat členům představenstva a kontrolní komise jejich odměnu,
 - d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
 - f) schvalovat řádnou účetní závěrku a rozhodovat o naložení se ziskem, popřípadě o způsobu úhrady ztráty,
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření,
 - h) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutím představenstva, případně zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva,
 - i) rozhodovat o přijetí za člena družstva,
 - j) rozhodovat o odvolání proti vyloučení člena družstva,
 - k) rozhodovat o přeměně družstva,
 - l) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu,
 - m) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva,
 - n) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - o) rozhodovat o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.
2. Nejméně 2/3 hlasů přítomných členů je zapotřebí k přijetí rozhodnutí členské schůze o:
 - a) změně stanov,
 - b) sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - c) o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - d) o zatížení nebo zcizení nemovitého majetku družstva, s výjimkou případů, kdy stanovy, nebo usnesení členské schůze, určují výslovně, že je k zatížení nebo zcizení oprávněno představenstvo, a kromě případů, kdy je zatížení nebo zcizení povinností družstva podle obecně závazných právních předpisů.

Článek 19 Jednání členské schůze

1. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi do 30 dnů, požádá-li o to písemně jedna třetina členů družstva nebo kontrolní komise. Pokud je představenstvo povinno členskou schůzi svolat a neučiní tak do 30 dnů, je oprávněna ji svolat kontrolní komise. Místo konání členské schůze určí vždy představenstvo.
2. Písemné podkladové materiály pro jednání členské schůze se zasílají nejméně dva týdny před konáním členské schůze. Členská schůze může však dle svého uvážení rozhodnout, že projedná i ty body

programu, ke kterým členové obdrželi písemné podkladové materiály později, než v uvedených termínech.

3. Svolaatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů a současně ji vyvěsí na nástěnku v domě člena. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
4. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi ta, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze povodně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se bez ohledu na přítomnost nadpoloviční většiny členů.
5. Jednání členské schůze řídí člen představenstva, kterého tím představenstvo pověřilo. Představenstvo rovněž jmenuje zapisovatele pro členskou schůzi. V případě, že členskou schůzi svolala kontrolní komise, pověří ona svého člena řízením členské schůze a jmenuje zapisovatele. Ustanovení tohoto bodu stanov platí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
6. Každá členská schůze je zahajována volbou mandátové komise v počtu nejméně dvou členů. Proběhnou-li na členské schůzi volby do orgánů družstva, je mandátová komise současně komisí volební. Úkolem této komise je ověřit a během celého jednání sledovat, zda členská schůze je schopná usnášení. Dalším úkolem je řídit sčítání hlasů a zaznamenávat výsledky jednotlivých hlasování (včetně příp. voleb). Na sčítání hlasů se podílí členové této komise nebo sčítači hlasů, zvolení členskou schůzí.
7. Kontrola totožnosti členů při podpisu prezenční listiny se provádí na základě předložení občanského průkazu nebo pasu a zajistí ji svolaatel schůze.
8. Návrhy k projednání na členské schůzi může podávat kterýkoliv člen družstva:
 - a) přímo na členské schůzi
 - b) v písemné formě prostřednictvím představenstva družstva.Představenstvo je povinno předložený návrh zařadit jako bod programu nejbližší členské schůze, pokud se jedná o záležitost, která je ve výlučném rozhodování členské schůze, anebo pokud se jedná o odvolání proti rozhodování představenstva.
9. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Článek 20 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá mu za svou činnost.
2. Představenstvo má tři členy.
3. Představenstvo si volí ze svých členů předsedu představenstva. Pověřený člen představenstva zastupuje předsedu představenstva v době jeho nepřítomnosti.

4. Družstvo zastupuje předseda představenstva a další člen představenstva společně. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva člena nebo zaměstnance družstva i jiné občany a organizace nebo stanovit v organizačním řádu, které úkony jsou jménem družstva oprávněni činit zaměstnanci družstva.
5. Představenstvo je povinno požádat o vyjádření kontrolní komisi v těchto případech:
 - a) má-li se členské schůzi navrhnout schválení řádné účetní závěrky, zprávy auditora a rozdělení zisku nebo naložení se ztrátou, k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů,
 - b) má-li se členské schůzi navrhnout, aby se zatížil nebo zcizil nemovitý majetek družstva.

Článek 21 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise má tři členy.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu kontrolní komise a místopředsedu.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva, zaměstnanců družstva i členů družstva jakékoliv informace týkající se družstva a tito jsou povinni ji požadované informace poskytnout.
5. Kontrolní komise se vyjadřuje k uvažovanému postupu představenstva podle článku 20.5 těchto stanov.
6. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
7. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
8. Členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva jako pozorovatelé.
9. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 22 Jednací řád představenstva a kontrolní komise

1. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát měsíčně. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda představenstva, v době jeho nepřítomnosti pověřený člen představenstva. Předseda představenstva musí svolat schůzi do 10 dnů, pokud o to požádají alespoň dva členové představenstva.
2. Kontrolní komise se schází zpravidla jednou měsíčně, nejméně však jednou za dva měsíce. Schůzi komise svolává a řídí její předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Předseda komise musí svolat schůzi do 10 dnů, pokud o to požádají alespoň dva členové komise.

3. Schůze orgánu musí být svolána tak, aby se o jejím konání dověděli všichni členové orgánu co nejdříve, nejméně však 6 dnů před termínem konání. O formě svolávání rozhoduje dotčený orgán.
4. V mimořádných situacích, kdy je potřeba rychlého rozhodnutí a orgán není schopen usnášení nebo nemůže být splněna lhůta 6 dnů pro jeho svolání, je možné použít pro hlasování některých nebo všech členů prostředků sdělovací techniky nebo písemnou formu hlasování. Podmínkou je, že s tímto způsobem hlasování pro danou záležitost vyjádří souhlas všichni členové orgánu a současně se vyjádří k navrhovanému usnesení. Pro přijetí usnesení je v tomto případě třeba nadpoloviční většiny všech členů orgánu. Svolavatel (předseda, popř. pověřený člen) takového hlasování sepíše o hlasování písemný záznam, který vedle náležitostí zápisu z běžné schůze musí obsahovat konkrétní hlasování jednotlivých členů a zda souhlasí s touto formou hlasování. Tento záznam všichni členové orgánu dodatečně stvrdí svými podpisy.
5. Zápisy z jednání ověřují svým podpisem nejméně dva členové orgánu, kteří byli na jednání přítomni. Zápisy se archivují v kanceláři družstva.
6. Další podrobnosti jednacího řádu si dotčený orgán upravuje svým rozhodnutím nebo o nich může rozhodnout členská schůze.

Část IV. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 23 Majetek družstva

1. Majetek družstva tvoří souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 a majetková účast členu podle čl. 6 stanov. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
 - a) nájemné z bytů a nebytových prostor nečlenů družstva, převáděné do fondů družstva,
 - b) úhrada obstarávaných služeb pro členy a nájemníky,
 - c) úroky z bankovních vkladů družstva,
 - d) jiné příjmy z činnosti družstva.
2. Družstvo samostatně hospodaří s prostředky, určenými pro jednotlivé domy, dále samostatně s prostředky, určenými pro kancelář družstva, a dále samostatně s ostatními prostředky družstva.
3. Bytové hospodaření je vedeno po domech. Z hlediska celého družstva je bytové hospodaření vedeno dlouhodobě jako vyrovnané.

Článek 24 Ekonomika družstva

1. Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím členů (nových členů), resp. vypořádáním bývalých členů. Způsob vypočtu majetkové účastí členů (nových členů) stanoví členská schůze. Vklad členů (nových členů) družstva je splatný podle čl. 5. Představenstvo může povolit odklad nebo splátky členského podílu podle čl. 6 na základě dohody. Výše základního kapitálu družstva nesmí klesnout pod 50.000,- Kč.

2. Družstvo zřizuje provozní fond, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku. O dalším užití tohoto fondu rozhoduje představenstvo nebo členská schůze. Finančními zdroji provozního fondu jsou měsíční příspěvky členu družstva, nájemné nečlenů družstva a další zdroje.
Družstvo může zřídit i další fondy na základě rozhodnutí členské schůze.
3. V případě dosažení zisku bude zisk užit k těmto účelům v tomto pořadí:
 - a) platby daní do státního rozpočtu a obcí
 - b) doplnění nedělitelného a provozního fondu
 - c) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.
4. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu
5. Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy
6. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne předseda představenstva i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát. Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v řádné účetní závěrce, resp. schodku zjištěného při likvidaci družstva. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánu družstva povinnost úhrady členu nevznikne. Představenstvo družstva zajišťuje vypracování řádné zprávy o hospodaření družstva a předloží ji členské schůzi ke schválení. Kopii zprávy (včetně řádné účetní závěrky a návrhu na rozdělení zisku a úhrady ztrát) si může vyžádat každý člen družstva.

Část pátá SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Článek 25 Paušální administrativní poplatky

Za úkony uskutečněné ve prospěch jednotlivých členů družstva, může družstvo vybírat paušální administrativní poplatky, o jejichž výši rozhoduje představenstvo, pokud si toto rozhodování nevyhradí členská schůze.

Část šestá ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

Článek 26 Zánik a likvidace družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze, o kterém musí být pořízen notářsky zápis,
 - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek družstva je zcela nedostačující,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.

Článek 27
Závěrečná ustanovení

1. Právní poměry družstva se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a těmito stanovami.
2. Družstvo se ve smyslu ustanovení § 777 odst. 5 podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku.