

BYTOVÉ DRUŽSTVO MĚLNÍK
3265, 3266, 3267
MĚLNÍK, Veslařská 3266
IČO: 25702602

N á v r h

S t a n o v

Bytového družstva Mělník 3265, 3266, 3267

se sídlem Mělník, Veslařská č.p. 3266

IČO 25702602

(ve znění schváleném členskou schůzí družstva dne2021)

Obsah stanov Bytového družstva Mělník 3265, 3266, 3267:

	str.
Část I. – Základní ustanovení o družstvu	3
čl. 1 – Právní postavení	3
čl. 2 – Firma, sídlo a vznik družstva	3
čl. 3 – Předmět činnosti družstva	3
čl. 4 – Informační deska	3
Část II. – Členství v družstvu a vklady členů	3
čl. 5 – Vznik členství	3
čl. 6 – Základní a další členský vklad	4
čl. 7 – Seznam členů	5
čl. 8 – Práva a povinnosti člena družstva	5
čl. 9 – Základní práva člena družstva	5
čl. 10 – Základní povinnosti člena družstva	5
čl. 11 – Družstevní podíl	6
čl. 12 – Převod družstevního podílu	6
čl. 13 – Přechod družstevního podílu	7
čl. 14 – Zánik členství v družstvu	7
čl. 15 – Vyloučení člena z družstva	8
čl. 16 – Vypořádací podíl	8
část III. – Práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu	
čl. 17 – Družstevní byt	9
čl. 18 – Nájem družstevního bytu	10
čl. 19 – Podnájem družstevního bytu	11
čl. 20 – Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby)	11
Část IV. – Orgány družstva	12
čl. 21 – Přehled orgánů družstva	12
čl. 22 – Postavení a působnost členské schůze	12
čl. 23 – Svolávání, rozhodování a náhradní členská schůze	13
čl. 24 – Dílčí členské	14
čl. 25 – Rozhodování per rollam	14
čl. 26 – Představenstvo	15
čl. 27 – Kontrolní komise	15
Část V - Hospodaření družstva, jeho zrušení a likvidace	16
Čl. 28 – Hospodaření družstva	16
Čl. 29 – Zrušení a zánik družstva	16
Část VI. – Závěrečná ustanovení	16
čl. 30 – Výkladová ustanovení	16
čl. 31 – Změna účinnost stanov	17

Část I.
Základní ustanovení o družstvu

čl. 1
Právní postavení

1. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“) v platném znění, ustanoveními občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění – dále jen „OZ“) a těmito stanovami.
2. Bytové družstvo (dále též jen „družstvo“) je společenstvím osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami; které současně zajišťuje správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví družstva.
3. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu stanoveném zákonem a těmito stanovami.
4. Tyto stanovy jsou zakladatelským právním jednáním přijatým členskou schůzí družstva formou veřejné listiny. Změny stanov vyžadují rovněž formu veřejné listiny.

čl. 2
Firma, sídlo a vznik družstva

1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Mělník 3265, 3266, 3267.
2. Sídlem družstva je Mělník.
3. Družstvo bylo založeno na ustavující schůzi dne 22.9.1998 a vzniklo dnem 16.10.1998 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze do oddílu Dr, vložka 4310, a bylo mu přiděleno identifikační číslo 25702602.

čl. 3
Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor včetně zajišťování poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.
2. V rámci předmětu činnosti družstvo zajišťuje provoz a správu bytových domů ve vlastnictví družstva, zajišťuje jejich údržbu, opravy, modernizaci a rekonstrukce, zabezpečuje služby a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů a nebytových prostor a jiné smlouvy související s předmětem činnosti a se správou družstevních domů.

čl. 4
Informační deska

1. Družstvo zřizuje ve svém sídle a dále i ve všech družstevních domech ve vlastnictví družstva informační desku přístupnou všem členům družstva.
2. Informační deska je přístupná členům i prostřednictvím internetových stránek www.bd-melnik.cz.

Část II.
Členství v družstvu a vklady členů

čl. 5
Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba. Členství právnické osoby v družstvu se vylučuje.

2. Zakládajícím členům družstva vzniklo členství v družstvu dnem vzniku družstva zápisem družstva do obchodního rejstříku.
3. Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle stanov, a to dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nebo v rozhodnutí představenstva. K přihlášce uchazeč o členství připojí peněžní částku odpovídající základnímu členskému vkladu, z níž v případě jeho přijetí za člena bude základní členský vklad uhrazen.
4. Má-li být s členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vzniká členství nejdříve převzetím nebo splněním vkladové povinnosti na základě uzavřené smlouvy o dalším členském vkladu.
5. Za trvání družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu člena družstva na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
6. Vznikem členství v družstvu, se člen zavazuje dodržovat stanovy, vůči družstvu a jeho členům vystupovat poctivě a korektně, a dbát, aby užíváním jeho družstevního bytu nedocházelo k narušování užívání družstevních bytů ostatních členů družstva.

Čl. 6

Základní a další členský vklad

1. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem, jehož výše činí 1 500,- Kč. Zakládající členové družstva základní členský vklad splatili před vznikem družstva.
2. Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva také jedním dalším členským vkladem.
3. U zakládajících členů družstva – nájemců družstevních bytů činily další členské vklady dále uvedené částky, které zakládající členové družstva splatili před koupí domů č.p. 3265, č.p. 3266 a č.p. 3267 v Mělníku do vlastnictví družstva:
 - další členský vklad ve výši 156 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 17 v družstevním domě č.p. 3265,
 - další členský vklad ve výši 92 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 4, 7, 10, 13, 16 v družstevním domě č.p. 3265,
 - další členský vklad ve výši 161 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 3, 9, 12, 15 v družstevním domě č.p. 3266,
 - další členský vklad ve výši 149 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 1, 2, 5, 6, 8, 11, 14, 17 v družstevním domě č.p. 3266,
 - další členský vklad ve výši 88 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 4, 7, 10, 13, 16 v družstevním domě č.p. 3266,
 - další členský vklad ve výši 169 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 2, 5, 8, 11, 14, 17 v družstevním domě č.p. 3267,
 - další členský vklad ve výši 158 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 1, 3, 6, 9, 12, 15 v družstevním domě č.p. 3267,
 - další členský vklad ve výši 93 000,- Kč se vztahoval k družstevním bytům č. 4, 7, 10, 13, 16 v družstevním domě č.p. 3267.
4. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství), který podal členskou přihlášku, určuje členská schůze tak, aby odpovídala ceně obvyklé družstevního bytu, resp. práva nájmu družstevního bytu, jehož bude člen nájemcem. Tento další členský vklad je zájemce povinen splatit na účet družstva v termínu do 30 dnů ode dne, kdy mu družstvo tuto výši oznámí, není-li ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednána lhůta jiná. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se zájemcem písemnou smlouvu, v níž bude uvedena výše dalšího peněžitého vkladu, lhůta pro jeho splacení a družstevní byt, k němuž zájemci vznikne právo na uzavření smlouvy o jeho nájmu. Smlouva nesmí obsahovat ujednání o možnosti vrátit nebo vypořádat další členský vklad ani jeho část za trvání členství.

čl. 7

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam členů, do něhož se zapisují skutečnosti požadované zákonem.
2. Člen družstva jako adresu pro doručování může uvést i svojí elektronickou (emailovou) adresu. Uvede-li člen jako adresu pro doručování elektronickou adresu, zasílá mu družstvo na tuto elektronickou adresu všechny písemnosti družstva určené členovi s výjimkou písemností doručovaných členovi do vlastních rukou. Společní členové družstva mohou uvést jedinou elektronickou adresu, na niž jim družstvo doručuje.
3. Má-li člen družstva zřízenou datovou schránku a sdělí-li ji družstvu, doručuje mu družstvo písemnosti družstva určené členovi včetně písemností doručovaných členovi do vlastních rukou, do datové schránky člena družstva.
4. Člen je povinen oznámit a doložit každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů včetně doručovací emailové adresy, nebo datové schránky, bez zbytečného odkladu poté, kdy tato změna nastala. Družstvo provede zápis oznámené změny bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude tato změna doložena. Do doby doložení změny vychází družstvo z původních údajů uvedených v seznamu členů.
5. Kromě seznamu členů družstvo vede i seznam uživatelů jednotlivých družstevních bytů.

čl. 8

Práva a povinnosti člena družstva

1. Člen družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem, a těmito stanovami. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem, a těmito stanovami. Přijetím členství v družstvu se člen vůči družstvu zavazuje chovat čestně, a zachovávat a dodržovat tyto stanovy.
2. Podle povahy věci, právům členů družstva odpovídají povinnosti bytového družstva, a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva. Člen je povinen respektovat práva ostatních členů družstva, zejména právo na nerušené užívání družstevního bytu a společných prostor v družstevních domech, a do práv členů družstva nezasahovat.
3. Výklad práv a povinností uvedených v těchto stanovách musí být v souladu se základními zásadami, na nichž spočívají občanskoprávní vztahy, a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. 9

Základní práva člena družstva

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a těmito stanovami zejména tato práva:
 - a) volit a být volen do orgánů družstva,
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
 - c) právo na informace o činnosti družstva a právo kontroly činnosti družstva způsobem upraveným zákonem a stanovami,
 - d) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem členům,
 - e) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu,
 - f) převést svůj družstevní podíl na třetí osobu, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami pro přijetí člena bytového družstva a to bez jakéhokoliv omezení,
 - g) domáhat se u soudu nároků stanovených zákonem (členská žaloba, žaloba na neplatnost usnesení členské schůze),
 - h) nahlížet do seznamu členů a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů,
 - i) právo na vypořádání členství (právo na vypořádací podíl a na podíl na likvidačním zůstatku) v souladu se zákonem a stanovami.

čl. 10

Základní povinnosti člena družstva

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a stanovami zejména tyto povinnosti:
 - a) dodržovat zákony a další právní předpisy vztahující se k členství v družstvu a k nájmu družstevního bytu,

- b) dodržovat stanovy, a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- c) oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů družstva bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala,
- d) řádně a včas hradit závazky vzniklé z členství v družstvu, z rozhodnutí orgánů družstva, z nájmu družstevního bytu, a plnit i další závazky spojené s nájmem družstevního bytu,
- e) chránit majetek družstva, dodržovat v domech ve vlastnictví družstva domovní řád, obecně závazné předpisy o bezpečnosti, o požární ochraně, o ochraně životního prostředí, nenarušovat dobré mravy ani veřejný pořádek v družstevních domech, užívat šetrně všechny společné prostory a zařízení v domech ve vlastnictví družstva pouze k účelu, k němuž jsou určeny, šetřit náklady na elektřinu, teplo a vodu ve společných prostorách,
- f) upozorňovat příslušné orgány družstva na závady v družstevních domech, které by mohly vést k poškození domů nebo družstva,
- g) plnit další povinnosti vyplývající ze zákona a těchto stanov.

čl. 11 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se nevylučuje. Spoluvlastníci jsou společnými členy družstva. Družstevní podíl spravuje vůči družstvu správce družstevního podílu ustanovený spoluvlastníky.
3. Je-li družstevní podíl součástí společného jmění manželů, vzniká tím společné členství manželů v družstvu. Družstevní podíl vůči družstvu spravuje kterýkoliv z manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
4. Ke splnutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství v družstvu družstevní podíl jiného člena družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
5. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů, a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
6. Zastavit družstevní podíl lze pouze s předchozím souhlasem představenstva družstva.

čl. 12 Převod družstevního podílu

1. Člen může družstevní podíl neomezeně převést na nabyvatele, který splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde.
2. Převodem družstevního podílu dochází k převodu nájmu družstevního bytu (k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu) včetně všech práv a povinností s tím spojených a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami.
3. Převodce družstevního podílu ručí družstvu za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení družstvu účinné smlouvy o převodu družstevního podílu, ledaže tato smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové účinné smlouvy.

5. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů, a následně s nabyvatelem družstevního podílu uzavře smlouvu o nájmu družstevního bytu. Za úkony spojené s vyřízením agendy vybírá družstvo administrativní poplatek, jehož výši určí členská schůze. Tento poplatek družstvu uhradí nový člen. V případě převodu družstevního podílu mezi příbuznými v řadě přímé může členská schůze rozhodnout o prominutí tohoto poplatku.

čl. 13

Přechod družstevního podílu

1. Zemře-li člen jeden z manželů, společných členů družstva, jejichž družstevní podíl byl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela a tím se společné členství manželů přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. Přechodem družstevního podílu přechází současně i nájem družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li člen, který je výlučným vlastníkem družstevního podílu, přechází smrtí člena jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž v pozůstalostním řízení připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpovědní doba činí tři měsíce a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn se podílet na činnosti družstva.
4. Podá-li dědic výpověď podle odstavce 3, platí, že se členem družstva nestal. Dědic má nárok na vypořádací podíl člena, jehož úmrtím členství zaniklo. Tímto jsou jeho dědické nároky vůči družstvu vypořádány.

čl. 14

Zánik členství v družstvu

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - h) jiným zákonem stanoveným způsobem.
2. Zánikem členství spojeným s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.
3. Člen může z družstva vystoupit písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Při vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov platí ust. § 613 ZOK.

čl. 15

Vyloučení člena z družstva

1. Člen družstva, nebo společní členové družstva (dále jen „člen“), může být z družstva vyloučen, jestliže
 - a) závažným způsobem, nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
 - c) poruší-li jako nájemce družstevního bytu hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu,
 - d) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin (přechin) spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v družstevním domě, v němž je členův družstevní byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto družstevním domě nachází,
 - e) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

2. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu se považují zejména případy kdy:
 - a) člen jako nájemce družstevního bytu nezaplatil nájemné a zálohy na služby po dobu delší 3 měsíců, nebo jestliže celková výše jeho splatných dluhů je vyšší než trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na služby, nebo
 - b) člen jako nájemce družstevního bytu přenechal družstevní byt jinému do užívání – podnájmu bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, nebo
 - c) člen jako nájemce družstevního bytu opakovaně závažně porušil povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, o jejímž udělení a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo.
4. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.
5. O vyloučení rozhoduje představenstvo, a to ve lhůtě nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat skutkové vymezení důvodu vyloučení spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
6. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu, jinak toto právo zaniká.
8. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
9. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

čl. 16 Vypořádací podíl

1. Při zániku účasti člena v družstvu za trvání družstva bez právního nástupce člena, vzniká bývalému členovi, nebo dědici zemřelého člena družstva, který se nestal členem družstva, právo na vypořádání – nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on, nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
4. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. Vypořádací podíl je splatný uplynutím doby 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se tato lhůta až ode dne uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení, nebo

ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

Část III. **Práva a povinnosti spojená s nájmem družstevního bytu**

čl. 17 **Družstevní byt**

1. Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budovách ve vlastnictví družstva, a to v domech č.p. 3265, č.p. 3266 a č.p. 3267 v Mělníku (dále též jen „družstevní domy“), a družstvo ho poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám, nebo jeho právní předchůdce, na jeho pořízení podílel dalším členským vkladem.
2. Nachází-li se v družstevních domech byt, k němuž nemá právo nájmu žádný člen družstva, může představenstvo uzavřít k tomuto bytu smlouvu o jeho nájmu, ale pouze na dobu určitou ne delší než 6 měsíců. Nachází-li se v družstevních domech nebytový prostor, může ho představenstvo pronajmout i na dobu neurčitou, a to především členům družstva, kteří o užívání nebytového prostoru projeví zájem.
3. Družstvo jako pronajímatel udržuje družstevní domy a byty v nich ve stavu způsobilém k užívání. Člen jako nájemce družstevního bytu (dále též jen „nájemce“) provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v družstevním bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
4. Nájemce oznámí družstvu poškození nebo vady družstevního bytu, jejichž odstranění přísluší družstvu, a umožní jejich opravu, jinak odpovídá za škodu, která nesplnění této povinnosti družstvu vznikla.
5. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v družstevních domech a v družstevních bytech prováděné družstvem, za podmínek stanovených usnesením členské schůze.
6. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu, nebo jím pověřené osobě, přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, a dále osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, jsou-li součástí bytu a patří družstvu.
7. Nájemce je povinen zajišťovat a provádět na své náklady údržbu jím užívaného družstevního bytu, a všechny opravy v družstevním bytě včetně oprav zařizovacích předmětů s výjimkou oprav, které podle těchto stanov, nebo podle rozhodnutí členské schůze zajišťuje a provádí družstvo. V tomto rozsahu nájemce zejména zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu:
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou,
 - b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě, a připojení plynových spotřebičů od uzávěru plynu v družstevním bytě.
8. Nezajistí-li nájemce družstevního bytu včasné provedení oprav v jím užívaném družstevním bytě, je družstvo oprávněno po předchozím upozornění nájemce družstevního bytu na jeho náklad opravy v družstevním bytě zajistit samo, a požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů.
9. Družstvo na svůj náklad zajišťuje a provádí v družstevních bytech opravy a údržbu rozvodů plynu v bytě (s výjimkou připojení plynových spotřebičů), centrálního vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přivodu společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
10. Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, a dále bez projednání podle stavebně právních předpisů

s příslušným stavebním úřadem, je-li podle charakteru prací takovéto projednání třeba (dále též jen „úpravy“). O souhlas k provedení těchto úprav musí nájemce před jejich započítím písemně požádat představenstvo družstva.

11. Představenstvo v uděleném souhlasu stanoví podmínky pro provádění úprav tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a stavebními pracemi nebyli zatěžováni ostatní uživatelé bytů nad nezbytně nutnou míru. Představenstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování stanovených podmínek. Za udělení souhlasu družstvo vybírá administrativní poplatek, jehož výši určí členská schůze.
12. Provádění úprav v družstevním bytě bez předchozího souhlasu představenstva, nebo v rozporu s udělenými podmínkami se považuje za závažné porušení povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

čl. 18

Nájem družstevního bytu

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on, nebo jeho právní předchůdce, podílel dalším zcela splaceným členským vkladem. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu členovi vzniká se vznikem členství.
2. Nájem družstevního bytu se řídí kogentními ustanoveními ZOK, ustanoveními o nájmu bytu podle občanského zákoníku a těmito stanovami. Družstvo je povinno zajistit členu jako nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu.
3. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou o nájmu družstevního bytu uzavřenou mezi družstvem jako pronajímatelem a členem družstva jako nájemcem, kterou družstvo přenechává členovi do užívání družstevní byt k zajištění bytových potřeb člena družstva, jeho rodinných příslušníků, a členů jeho domácnosti. V případě společného členství vzniká společný nájem, v případě společného členství manželů společné nájemní právo.
4. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce člena se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým členem jako nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu družstevní byt novému nájemci neodevzdává a neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce nájemce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
5. Člen při uzavírání nájemní smlouvy družstvu oznámí osoby, které budou v družstevním bytě bydlet. Dojde-li za trvání nájemního vztahu ke změně počtu osob žijících v domácnosti, je člen povinen změnu počtu osob bez zbytečného odkladu oznámit představenstvu družstva.
6. Družstvo má právo požadovat, aby v družstevním bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebránil tomu, aby všichni uživatelé družstevního bytu mohli v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách.
7. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní uživatele družstevních bytů v domě, může nájemce v bytě kromě bydlení také pracovat nebo podnikat, a to po předchozím písemném oznámení představenstvu družstva. Jestliže by tato práce nebo podnikání způsobovalo zvýšené zatížení pro nerušené užívání ostatních družstevních bytů v družstevních domech, zejména obtěžování prachem nebo hlukem, může představenstvo takovýto způsob užívání družstevního bytu k práci nebo k podnikání zakázat.
8. Nájemce má právo chovat v družstevním bytě zvíře, nezpůsobí-li chov družstvu a ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid nebo údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
9. Člen jako nájemce družstevního bytu je povinen zajistit, aby všechny osoby, které se souhlasem nájemce v družstevním bytě bydlí, při užívání družstevního bytu svým chováním nenarušovaly výkon nájemního práva ostatních nájemců družstevních bytů, zejména je neobtěžovaly hlukem, kouřem, prachem apod.
10. Nájemce družstevního bytu je povinen společné prostory v družstevních domech užívat pouze k účelu, k němuž jsou určeny, dodržovat v nich pořádek a neumísťovat do nich předměty a věci, které do

společných prostor nepatří, a zajistit jejich užívání tímto způsobem i všemi uživateli jeho družstevního bytu.

11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas představenstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
12. Schválí-li členská schůze domovní řád, je nájemce povinen domovní řád dodržovat a zajistit jeho dodržování všemi uživateli jeho družstevního bytu.

čl. 19

Podnájem družstevního bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu, který sám v bytě nebydlí, může družstevní byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností.
2. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu musí mít písemnou formu a obsahovat uvedení osoby podnájemce a všech osob, které s podnájemcem budou v bytě bydlet, a musí být představenstvu doručena před uzavřením smlouvy o podnájmu družstevního bytu.
3. Představenstvo žádost člena o souhlas s podnájmem projedná na svém nejbližším zasedání po jejím doručení, a to zpravidla za účasti člena žádajícího o souhlas, a osoby budoucího podnájemce. Udělí-li představenstvo písemný souhlas k podnájmu družstevního bytu, může si v něm vyhradit udělení předchozího souhlasu ke zvýšení počtu osob užívajících družstevní byt na základě souhlasu s podnájmem, jakož i stanovit podmínky pro řádné užívání družstevního bytu podnájemcem či podnájemci. Nevyjádří-li se představenstvo družstva k žádosti o podnájem ve lhůtě 1 měsíce od doručení žádosti, považuje se souhlas za udělený.
4. Člen – nájemce družstevního bytu má nárok na udělení podnájmu pouze v případě, má-li být podnájemcem osoba blízká uvedená v ust. § 22 odst. 1 OZ.
5. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti, a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci.
6. Po udělení souhlasu s podnájmem je člen – nájemce povinen představenstvu splnění povinnosti uvedené v odst. 5 doložit, a to případně poskytnutím kopie podnájemní smlouvy. Nebudou-li podmínky stanovené v uděleném souhlasu dodržovány, může představenstvo zrušit udělený souhlas s podnájmem. Nájemce je v případě zrušení souhlasu s podnájmem povinen podnájem ukončit nejpozději do dvou měsíců od odvolání souhlasu s podnájmem. Nesplnění této povinnosti se považuje za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
7. Za projednání žádosti o souhlas s podnájmem družstvo vybírá administrativní poplatek, jehož výši určí členská schůze. Členská schůze může svým rozhodnutím stanovit podrobnější úpravu postupu při projednávání žádosti o souhlas s podnájmem družstevního bytu a stanovit podmínky pro udělování souhlasu s podnájmem družstevního bytu.

čl. 20

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

1. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit za užívání družstevního bytu nájemné, v němž hradí družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě družstevních bytů, náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce družstevních domů, a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů. V předpisu měsíčních plateb tvořícím přílohu smlouvy o nájmu družstevního bytu je toto nájemné zpravidla označeno jako pevné platby.
2. Výši příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice družstevních bytů (tzv. fond oprav označovaný v předpise zpravidla jako dlouhodobě přijaté zálohy) stanoví svým rozhodnutím

členská schůze podle podlahové plochy jednotlivých družstevních bytů. Výši dalších složek pevné platby stanoví představenstvo podle skutečně vzniklých nákladů družstva při správě družstevních bytů.

3. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen platit zálohy na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby). V předpisu měsíčních plateb tvořícím přílohu smlouvy o nájmu družstevního bytu jsou tyto zálohy zpravidla označeny jako zálohové platby. Výši záloh stanovuje představenstvo podle počtu osob užívajících družstevní byt a skutečně vynaložených nákladech v předchozím období tak, aby zálohy pokryly předpokládané náklady na poskytované služby.
4. Představenstvo provede 1x ročně vyúčtování přijatých zálohových plateb v termínech stanovených zákonem s následným finančním vyrovnaním podle provedeného vyúčtování v termínech stanovených zákonem. Představenstvo je oprávněno po provedeném vyúčtování zálohových plateb, zejména v případě vzniklého nedoplatku, stanovit novou výši zálohových plateb na plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
5. Výše nájemného i výše záloh, je uvedena ve smlouvě o nájmu bytu družstevního bytu, nebo v její příloze obsahující měsíční předpis nájemného a zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Dojde-li na základě rozhodnutí členské schůze, nebo představenstva ke změně výše měsíčních pevných nebo zálohových plateb, představenstvo zajistí vystavení nového měsíčního předpisu pevných a zálohových plateb a jeho doručení nájemcům družstevních bytů. Tímto novým předpisem se mění výše nájemného a záloh na služby sjednaná ve smlouvě o nájmu družstevního bytu a současně tento nový předpis se stává přílohou smlouvy o nájmu družstevního bytu nahrazující dosavadní přílohu.
6. Nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) jsou splatné měsíčně předem, a to vždy nejpozději do posledního kalendářního dne v měsíci, za který se platí.

Část IV. Orgány družstva

čl. čl. 21 Přehled orgánů družstva

Orgány družstva jsou:

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

čl. 22

Postavení a působnost členské schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Členská schůze
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise,
 - d) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
 - e) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
 - i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - j) rozhoduje o stavebních úpravách, modernizaci a rekonstrukci družstevních domů,
 - k) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
 - l) rozhoduje o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu, schválení nepeněžitýho vkladu a zvýšení příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje (fond oprav),
 - m) stanovuje výši dalšího členského vkladu uchazeče o členství,

- n) schvaluje převod nebo zastavení takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu činnosti družstva,
 - o) rozhoduje o přeměně družstevních domů na spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a schvaluje prohlášení podle § 1166 OZ
 - p) schvaluje převody družstevních bytů jako jednotek do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci,
 - q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - s) schvaluje konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
 - t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

čl. 23

Svolávání, rozhodování členské schůze a náhradní členská schůze

1. Členská schůze se koná nejméně 1x ročně tak, aby členská schůze projednávající řádnou účetní závěrku se konala nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Členská schůze se svolává pozvánkou uveřejněnou nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze na informační desce družstva v jednotlivých družstevních domech a na internetových stránkách družstva, současně zaslanou členům družstva na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů a členům majícím v seznamu členů uvedenu datovou schránku, do datové schránky. Se souhlasem člena mu lze pozvánku zasílat pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.
3. Pozvánka obsahuje náležitosti stanovené zákonem. Pozvánka musí být uveřejněna na informační desce a na internetových stránkách družstva až do okamžiku konání členské schůze. Je-li na programu členské schůze účetní závěrka, zpřístupní jí představenstvo současně s uveřejněním pozvánky v sídle družstva.
4. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
5. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Jedná-li se o společné členy, mají jeden hlas dohromady. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo v případech stanovených zákonem.
6. 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. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a k hlasům členů, kteří nemohou vykonávat podle zákona hlasovací právo.
7. Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
8. Při rozhodování o změně podmínek stanov, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů, kterým se mají změnit podmínky pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Nejsou-li na členské schůzi přítomni, musí být souhlas člena písemně doručen družstvu nejpozději do sedmi dnů ode dne konání členské schůze a musí být projeven způsobem, který umožňuje ověřit totožnost oprávněného člena (ověřený podpis), jinak se k souhlasu nepřihlíží.
9. Při rozhodování o přeměně družstevních domů na spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek a schvaluje prohlášení podle § 1166 OZ a schvalování převodů družstevních bytů jako jednotek do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci podle čl. 22 odst. 2 písm. n), o) stanov, se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva. Nejsou-li někteří členové na členské schůzi přítomni, musí být jejich souhlas písemně doručen družstvu nejpozději do sedmi dnů ode dne konání členské schůze a musí být projeven způsobem, který umožňuje ověřit totožnost oprávněného člena (ověřený podpis), jinak se

k souhlasu nepřihlíží.

10. V případech stanovených zákonem (např. ust. § 646 ZOK ve vztahu k § 650 odst. 2 ZOK a čl. 22 odst. 2 písm. f), i), k), p) stanov) je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
11. O průběhu členské schůze se pořizuje zápis s náležitostmi stanovenými zákonem. V případech stanovených zákonem se rozhodnutí členské schůze osvědčuje veřejnou listinou. Není-li veřejná listina o rozhodnutí členské schůze sepsána nejpozději do 60 dnů od jeho přijetí, nemá přijaté rozhodnutí žádné právní účinky..
12. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a to samostatnou pozvánkou.
13. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Náhradní členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů. To neplatí pro rozhodování o záležitostech uvedených v odst. 8 a 9 tohoto článku stanov, pro něž platí kritéria pro usnášeníschopnost a přijetí usnesení v těchto odstavcích uvedená.

čl. 24 **Dílčí členské schůze**

1. Členská schůze se může konat svoláním členů na jedno zasedání, nebo formou dílčích členských schůzí.
2. Členové družstva se zařazují do jednotlivých dílčích schůzí podle příslušnosti k jednotlivým družstevním domům, v nichž jsou umístěny družstevní byty, k nimž mají právo nájmu.
3. Rozhodne-li představenstvo o konání členské schůze formou dílčích členských schůzí (zejména v případech mimořádné situace neumožňující konání zasedání členské schůze, např. z důvodu pandemie apod.), uskuteční se samostatné dílčí členské schůze členů družstva s právem nájmu k družstevním bytům v domě č.p. 3265, členů družstva s právem nájmu k družstevním bytům v domě č.p. 3266, a členů družstva s právem nájmu k družstevním bytům v domě č.p. 3267. Každý člen družstva se smí účastnit pouze jedné dílčí schůze a hlasovat na ní.
4. Jednotlivé dílčí členské schůze se konají v rozmezí maximálně 40 dnů mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze.
5. Pro dílčí členské schůze, jejich svolání, působnost, přijímání usnesení a neplatnost usnesení se použijí obdobně ustanovení těchto stanov a příslušných právních předpisů o členské schůzi.
6. Program dílčích členských schůzí musí být stejný a jakékoliv doplnění programu není přípustné.
7. Schopnost dílčí členské schůze se usnášet, se zjišťuje z celkového součtu hlasů všech členů přítomných na všech dílčích členských schůzích. Přijetí usnesení se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích členských schůzích dohromady.
8. Je-li potřebné osvědčení o přijetí rozhodnutí členské schůze veřejnou listinou, musí být přijetí rozhodnutí na každé dílčí členské schůzi osvědčeno veřejnou listinou.
9. Výsledky jednání, a všechna přijatá usnesení dílčích členských schůzí v úplném znění představenstvo uveřejní bez zbytečného odkladu na informační desce družstva.

čl. 25 **Rozhodování per rollam**

1. Usnesení členské schůze lze přijmout i mimo její zasedání rozhodováním per rollam.
2. Představenstvo, nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze, zašle všem členům družstva způsobem určeným stanovami pro svolání členské schůze písemný návrh rozhodnutí, který musí obsahovat:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů a počítá se ode dne doručení návrhu členovi,

- c) podklady potřebné pro přijetí.
3. Nedoručí-li člen ve stanovené 15 denní lhůtě představenstvu (nebo osobě oprávněné ke svolání členské schůze) souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
 4. Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny. V takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Člen ve svém vyjádření uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká. Podpis člena na vyjádření musí být úředně ověřen.
 5. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
 6. Přijaté rozhodnutí per rollam včetně data jeho přijetí, oznámí představenstvo (nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze) způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami pro svolání členské schůze nejpozději do 10 dnů od jeho přijetí. V téže lhůtě stejným způsobem informuje, že usnesení nebylo přijato.

čl. 26

Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Funkční období členů představenstva je 5 let a končí všem jeho členům stejně. Členové představenstva mohou být voleni opětovně.
2. Představenstvo má tři členy. Představenstvo ze svého středu volí a odvolává předsedu a místopředsedu.
3. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy. Rozhodnutí přijímá představenstvo především na svých zasedáních. V případě potřeby může představenstvo rozhodnout i per rollam způsobem upraveným zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam. Při rozhodování per rollam se postupuje podle čl. 25 stanov obdobně.
4. Člen představenstva může ze své funkce odstoupit oznámením učiněným vůči představenstvu jako orgánu oprávněnému k projednání odstoupení člena představenstva. Funkce člena představenstva končí uplynutím lhůt uvedených v zákoně (§ 58 ZOK), neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy představenstva do příští členské schůze.
6. Družstvo zastupují společně předseda představenstva s místopředsedou představenstva, nebo předseda představenstva s dalším členem představenstva, nebo místopředseda představenstva s dalším členem představenstva.

čl. 27

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva oprávněným kontrolovat veškerou činnost družstva, jeho orgánů i členů družstva, vykonávají-li určitou činnost pro družstvo. Funkční období členů kontrolní komise je 5 let a končí všem jejím členům stejně. Členové kontrolní komise mohou být voleni opětovně.
2. Kontrolní komise má tři členy a ze svého středu volí a odvolává předsedu. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.
3. Člen kontrolní komise může ze své funkce odstoupit oznámením učiněným vůči kontrolní komisi jako orgánu oprávněnému k projednání odstoupení člena kontrolní komise. Odstoupení z funkce člen oznámí. Funkce člena kontrolní komise končí uplynutím lhůt uvedených v zákoně (§ 58 ZOK), neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
4. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

Část V.
Hospodaření družstva, jeho zrušení a likvidace

čl. 28
Hospodaření družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti především z nájemného včetně úhrad za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů, z finančních výnosů a jiných příjmů družstva.
2. Družstvo vedle úhrady provozních nákladů vytváří v rámci svého hospodaření dlouhodobý finanční zdroj na opravy příp. stavební úpravy, modernizace, rekonstrukce družstevních domů.
3. Nakládání s majetkem družstva je omezeno způsobem stanoveným zákonem (zejména ust. § 751 a § 752 ZOK).
4. Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku, kterou družstvo zveřejňuje zákonem stanoveným způsobem uložením do sbírky listin vedené rejstříkovým soudem.
5. Zisk z hospodaření družstva se použije k dalšímu rozvoji družstva a uspokojování bytových potřeb členů.
6. Ztrátu z hospodaření družstvo hradí podle rozhodnutí členské schůze.
 - a) z nerozděleného zisku minulých let,
 - b) z výnosů z budoucích období
 - c) uhrazovací povinností členů.
7. V případě ztráty, kterou nelze uhradit z nerozděleného zisku minulých let, členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“), ale pouze do výše, kolik činí skutečná výše ztráty. Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

čl. 29
Zrušení a zánik družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část VI.
Závěrečná ustanovení

čl. 30
Výkladová ustanovení

1. Právní vztahy těmito stanovami výslovně neupravenými, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

2. Výklad a použití těchto stanov nesmí být v rozporu s dobrými mravy a výkon práv i povinností vyplývajících z členství v družstvu nesmí působit bezdůvodně újmu jiným členům družstva a nájemcům družstevních bytů.

čl. 31

Změna a účinnost stanov

1. Stanovy jako zakladatelské právní jednání družstva byly přijaty ustavující schůzí družstva dne 22.9.1998. Změny stanov byly schváleny usneseními členské schůze družstva dne 22.2.1999, dne 28.5.2001, dne 28.5.2007, a dne 18.6. 2014, kdy přijaté změny současně tvoří úplné znění stanov. Tato změna stanov představující úplné znění stanov, byla schválena usnesením členské schůze družstva ze dne 2021.
2. Změna stanov nabývá účinnosti dnem, kdy je členská schůze schválila, ledaže z usnesení členské schůze plyne, že nabývají účinnosti později.
3. Dojde-li ke změně stanov na základě právní skutečnosti, představenstvo družstva vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se některý z členů představenstva o této skutečnosti dozví. Všechny změny stanov a úplné znění stanov je představenstvo povinno založit do sbírky listin vedené veřejným rejstříkem právnických a fyzických osob.

V Mělníku dne 2021

předseda představenstva

místopředseda představenstva