

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

1. Firma: Bytové družstvo, Benešov, Jana Švermy 1706/1,2,
2. Sídlo: Benešov u Prahy, Jana Švermy 1706/1, PSČ 256 01.
3. IČ: 256 13 057.
4. Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle Dr, vložce číslo 3660.

Čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo je obchodní korporací.

Část II.

Čl. 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevních domů, bytů, objektů s nebytovými prostory (garáže, ateliery), na správě a provozu bytů a nebytových prostor družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů nebo jejich potřeb užívání nebytových prostor.
3. Předmětem podnikání družstva je:
 - a) realitní činnost,
 - b) správa a údržba nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.Při této činnosti nesmí být ohroženo uspokojování bytových potřeb členů družstva. Tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
 - c) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
4. Členství právnických osob se vylučuje.

Čl. 5

1. Rozhodnutím představenstva družstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 1 100 Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí nebo nepřijetí uchazeče o členství musí mít písemnou formu

a obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. Rozhodnutí se doručí uchazeči o členství do vlastních rukou.

2. Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do konce měsíce následujícího po dni, kdy mu byla přihláška doručena.

3. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne, kdy bylo uchazeči doručeno rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2. Družstevní podíl nemůže být ve spoluvlastnictví (kromě manželů, kteří jej mohou mít ve společném jmění).

3. Zastavení družstevního podílu se zakazuje.

4. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

5. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo 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 bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

Čl. 7

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

2. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

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

4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

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

Čl. 8

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Čl. 9

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Čl. 10

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li svéprávným,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva,
- e) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- f) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů k jednání, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu,
- g) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu a obdržet vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí.

Čl. 11

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b) splatit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov, pokud se k tomu zavázal,
- c) platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené členskou schůzí,

hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, vypracování prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, ve výši schválené členskou schůzí,

- e) dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění poskytovaná s užíváním bytu a doručováním písemností,
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů,
- i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud, ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

Čl. 12

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 100 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc bude předmětem vkladu, způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu, nebo jeho části za trvání členství. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.

Čl. 13

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení družstevního bytu formou výstavby, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2. Zálohovou výši dalšího členského vkladu určí družstvo před zahájením družstevní výstavby tak, aby kryla rozpočtem stanovené náklady připadající na každý jednotlivě určený družstevní byt, ke kterému byla se členem uzavřena budoucí smlouva o nájmu družstevního bytu snížené o státní příspěvek poskytnutý na výstavbu, o úvěr poskytnutý peněžním ústavem na výstavbu, příp. o jiné zdroje, financování družstevní výstavby. Zálohu na další členský vklad je člen povinen zaplatit ve výši a lhůtě stanovené představenstvem družstva. V případě nutnosti zvýšit zálohu na další členský vklad se postupuje obdobně.

3. Po dokončení výstavby vypořádá družstvo s financujícím peněžním ústavem finanční zdroje. Po finančním uzavření stavby rozdělí družstvo náklady a zdroje financování objektu na jednotlivé družstevní byty a představenstvo rozhodne o konečné výši dalšího členského vkladu.

4. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na družstevní byty a s rozhodnutím o konečné výši dalšího členského vkladu seznámí družstvo člena nejpozději do šesti měsíců od finančního uzavření stavby. Rozhodnutí o konečné výši dalšího členského vkladu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do třiceti dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak; v této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek dalšího členského vkladu.

Čl. 14

1. Převod družstevního podílu a s ním spojených práv a povinností spjatých s členstvím v družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

2. Převodce družstevního podílu musí splňovat podmínky podle těchto stanov pro vznik členství, převodce ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 15

Členství v družstvu zaniká:

- a) 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) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

i) doručení vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle obecně závazného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,

j) zánikem družstva bez právního nástupce.

Čl. 16

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem se uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem.

Čl. 17

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva, a v těch případech, kdy to není obecně závazným právním předpisem zakázáno.

Čl. 18

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu

b) pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení členovi.

4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky.

6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a rozhodnutí o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí shromáždění delegátů o zamítnutí jeho námitek.

Čl. 19

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splaceného členského vkladu ke dni zániku členství.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud byl člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců 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. U bývalého člena – nájemce je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 20

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

a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,

b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

Část V. Nájem družstevního bytu

Čl. 21

Nájem družstevního bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Čl. 22

1. Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manžely – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
2. Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

Čl. 23

1. Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
3. Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 24

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy

ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

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

Strana dvanáctá

5. Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

6. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

8. Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bezodkladně odstranil.

Čl. 25

1. Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů na správu a provoz objektu, v němž se byt jím užívaný nachází, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se družstevní byty nachází a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví členská schůze s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

2. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví členská schůze v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se ani s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) při ukončení nájmu.

3. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.

Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). Při prodlení člena s úhradou je povinen člen družstvu zaplatit poplatek z prodlení podle obecně závazného právního předpisu.

Čl. 26

1. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

2. Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

3. Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

Čl. 27

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

Čl. 28

Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

Čl. 29

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu.

Čl. 30

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

Část VI. Orgány družstva

Čl. 31

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo družstva,

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, které splňují podmínky zvláštních předpisů.

Čl. 32

1. Členem volených orgánů může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

2. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 33

- 1. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.
- 2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 34

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva. Funkce člena představenstva družstva a jiného orgánu jsou vzájemně neslučitelné.

Čl. 35

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

Čl. 36

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které jsou na program jednání orgánu v pořadí, jak byly uvedeny na schváleném pořadu jednání.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou přizvat další osoby k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 37

1. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
4. Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo družstva uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Čl. 38

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - c) volit a odvolávat představenstvo družstva, členy případných dalších orgánů družstva podle stanov,

- d) povinnost alespoň jednou za rok rozhodnout o výši odměny členů představenstva družstva a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
- e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
- f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce, schvalovat poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
- k) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- l) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- m) rozhodovat o přeměně družstva,
- n) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu nebo zrušení,
- o) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
- p) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- q) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- r) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
- t) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor (pořadníku), schvalovat výši poplatku na správu družstva podle těchto stanov, rozhodovat o pravidlech pro obsah jednotlivých dalších vnitrodružstevních předpisů, popř. pověřit jejich vydáním představenstvo družstva,
- u) rozhodovat o významných majetkových dispozicích, překračujících částku 50.000,- Kč; toto neplatí v případě mimořádných havárií,
- v) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
- w) schvalovat statuty fondů,

x) projednávat a schvalovat zprávy představenstva družstva o činnosti družstva.

3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti představenstva družstva.

4. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

-

5. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, svolá jej vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva a pokud jej o to požádá deset procent členů družstva. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost deseti procent členů družstva, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi i jeden nebo někteří členové představenstva.

6. Na žádost deseti procent členů družstva je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Nestane-li se tak, postupuje se podle ustanovení § 641 a násl. zákona o obchodních korporacích.

7. Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

8. Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslou všem členům družstva na adresu jejich bydliště uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou tímto členem, a to nejméně patnáct dnů před dnem konání. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.

9. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:

a) firmu a sídlo družstva,

b) místo a dobu zahájení; místo a doba konání musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena družstva se shromáždění zúčastnit,

c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze,

d) program.

K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí pozvánka obsahovat v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

10. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

11. Na žádost deseti procent členů družstva je představenstvo družstva povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je povinno informovat členy družstva přítomné na schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva družstva svolat novou schůzi, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Čl. 39

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů družstva, majících dohromady nejméně nadpoloviční většinu hlasů, nevyžaduje-li obecně závazný právní předpis vyšší počet potřebných hlasů.

2. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle ustanovení § 660 až 662 zákona o obchodních korporacích.

3. Členská schůze se usnáší většinou hlasů členů družstva, pokud stanovy nebo zákon nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.

4. V případě rozhodování členské schůze o:

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

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

5. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění a samostatnou pozvánkou. -

6. Náhradní shromáždění je schopno se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů družstva.

7. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům družstva, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.

8. Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání shromáždění. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.

9. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o

a) změnu stanov,

b) zrušení družstva s likvidací,

c) přeměnu družstva,

d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

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

12. Členská schůze může hlasovat také per rollam. Družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům družstva návrh rozhodnutí. Tento návrh musí obsahovat:

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která je 15 dnů od doručení návrhu členovi, přičemž pro začátek běhu lhůty je rozhodné doručení návrhu členovi,

c) podklady potřebné pro jeho přijetí.

Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodování, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednat svolat způsobem stanoveným těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Čl. 40

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

2. Přísluší mu obchodní vedení družstva, zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

3. Za družstvo jedná navenek předseda představenstva. V jeho nepřítomnosti jednají za družstvo společně první a druhý místopředseda.

4. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí svého předsedu a dva místopředsedy. Představenstvo rozhoduje většinou svých členů.

5. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

6. Představenstvo rozhoduje samostatně bez souhlasu členské schůze o výdajích družstva a majetkových dispozicích v částce nepřesahující 50.000,- Kč. V případě mimořádných havárií může samostatně rozhodnout i o výdajích přesahujících tuto částku.

Část VII. Hospodaření družstva

Čl. 41

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Čl. 42

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.

2. Družstvo vytváří rezervní fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby. Tvorba a použití fondů se řídí obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

Čl. 43

Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

Čl. 44

1. Rezervní fond se tvoří ze zisku hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
2. Rezervní fond se používá na úhradu ztráty, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
3. Rezervní fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 45

Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu technickým zhodnocením domu družstevního bytu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle obecně závazného právního předpisu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu a souvisejícího

pozemku, jsou-li tyto převody podle zvláštního zákona povinně bezplatné, při úhradě ztráty nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 46

1. Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle obecně závazného právního předpisu.

Čl. 47

Pravidla pronájmu družstevního nebytového prostoru

Nájem družstevního nebytového prostoru je upraven v § 741 až 747 zákona o obchodních korporacích. Na to, co není v těchto ustanoveních upraveno, se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující obecný nájem nebo nájem prostoru sloužícího podnikání a ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu.

Část VIII. Zrušení družstva, likvidace

Čl. 48

1. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
4. Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.

Čl. 49

Tyto stanovy nabývají své účinnosti dnem jejich schválení členskou schůzí.