STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo Kašparova 2 a 4
se sídlem Ostrava-Jih, Kašparova 1411/2, PSČ 700 30
IČ 258 16 098

ČÁST PRVNÍ

Základní ustanovení

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat i domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Jako doplňkový charakter vlastní činnosti může v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb. provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Článek 1

Obchodní jméno a sídlo

Obchodní firma: **Bytové družstvo Kašparova 2 a 4**
Sídlo: **Ostrava-Jih, Kašparova 1411/2, PSČ 700 30**
Bytové družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíle Dr., číslo vložky 1161.
Identifikační číslo: 258 16 098

Článek 2

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je zajištění provozu a správy domu a hospodaření se společným majetkem družstva, zejména:

- správa majetku družstva,
- zajišťováni bytových potřeb členů družstva,
- zajišťování služeb spojených s bydlením,
- přidělovaní družstevních bytů, resp. nebytových prostor a uzavíraní příslušných nájemních smluv, přičemž družstevním bytem nebo nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do najmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem,
- pronájem bytových a nebytových prostor a uzavírání smluv o nájmu a pronájmu,
- správa domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví i jiných osob.

2. Bytové družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným nebytovým družstvem, ledaže ani jeden jeho člen již není nájemcem družstevního bytu či žádnému členovi nevznikne za zákonných podmínek právo na uzavřeni smlouvy o nájmu družstevního bytu.

3. V souvislosti s výše uvedeným předmětem činnosti může družstvo stanovit tzv. „družstevně-správní poplatky", přičemž jejich výše se určuje samostatným usnesením členské schůze.

Článek 3

Definice družstva

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

2. Družstvo je obchodní korporací.

3. Členové družstva neručí za závazky družstva, mají však na ztrátě družstva uhrazovací povinnost, a to až do výše svého základního členského vkladu.

ČÁST DRUHÁ

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4

Vznik členství

1. Členství vzniká:
a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné přihlášky a složením základního členského vkladu,
c) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt. Z titulu dědění se může stát členem i osoba nezletilá nebo fyzická osoba, která nemá na území České republiky pobyt. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

3. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplaceni základního členského vkladu ve výši 800,- Kč (osm set korun českých) a závazek k převzetí vkladové povinnosti. O převzetí vkladové povinnosti uzavře člen s družstvem písemnou smlouvu. Družstvo vrátí členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za svého člena, a to do 30 dnů od rozhodnutí o nepřijetí.

Článek 5

Družstevní podíl

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

2. Kazdy člen může mít pouze 1 družstevní podíl. Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou nebytových prostor anebo družstevního bytu nebytového prostoru. Člen, který je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

4. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

5. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva podle ustanovení ZOK nebo těchto stanov.

6. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) anebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, větné práv a povinnosti s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela. K tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

7. Člen družstva je oprávněn svůj družstevní podíl převést na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle stanov.

8. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný podíl v den, kdy jej 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.

Článek 6

Přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu včetně nájmu bytové jednotky (nebytového prostoru) na dědice, kterému připadl družstevní podíl.

2. Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevních bytů.

Článek 7

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho manžela mění na společné členství obou manželů, a to bud' dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 8

Převod družstevního podílu

1. Člen družstva může převést svůj družstevní podíl v bytovém družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

2. 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 uzavřené takové smlouvy.

3. V případě společného členství manželů musí být na smlouvě o převodu družstevního podílu členských práv a povinností podpisy obou manželů.

4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

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

Článek 9

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. 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 družstevního podílu vzniklého rozdělením. 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 nebo družstevního nebytového prostoru.

Článek 10

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vznikne, jestliže je družstevní podíl součásti společného jmění manželů, z něhož jsou oba manželé oprávněni a povinni jednat společné a nerozdílné. Jako společní členové mají vždy jeden hlas.

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

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

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

Článek 11

Práva a povinnosti členů

1. Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednáni a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;

b) volit a být volen do orgánů družstva;

c) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva ve lhůtě jím stanovené;

d) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. c) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;

e) volit a být volen do orgánů družstva;

f) účastnit se veškeré družstevní činnosti a pozívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;

g) na roní vyúčtování jim zaplacených zálohových plateb a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování dle zásad schválených členskou schůzi;

h) na vypořádací podíl v případě zániku družstva;

i) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, tykajícími se činnosti družstva, k představenstvu družstva a být o jejich vyřízení informován;

j) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;

k) nahlížet do seznamu členů družstva;

l) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelné vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu;

m) člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena na zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí byt na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členu družstva, jinak platí, že nemá pro jednáni na členské schůzi, udělenou žádnou plnou moc.

2. Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platným čs. právním řádem;

b) uhradit další členský vklad ve stanovené lhůtě a výši;

c) platit dílčí vynaložené náklady bytového družstva, zejména na: správu, údržbu, opravy, daně, pojištění, provoz domu a úhradu služeb spojených s užíváním bytu či nebytových prostor, a zálohy na ně v předepsané výši a lhůty splatnosti;

d) uhradit nedoplatky z vyúčtování zálohových plateb v předepsané výši a lhůtě splatnosti;

e) účastnit se členských schůzi družstva;

f) oznamovat družstvu bezodkladné změny tykající se člena. Jde-li o člena a nájemce bytového prostoru i příslušníků jeho domácnosti, resp. uživatelů bytu, které jsou podstatné pro vedení členské, bytové a nebytové evidence a pro zúčtování služeb. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, jedná se o porušení povinnosti člena závazným způsobem;

g) uhradit družstvu škodu jim způsobenou;

h) v případě nepřítomnosti v bytě, která má byt delší než 2 měsíce či snížené dosažitelnosti je člen družstva povinen tuto skutečnost oznámit zástupcům družstva společně s označením osoby, která po tuto dobu zajistí v nezbytném případy vstup do bytu (nebytového prostoru). Nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností člena závažným způsobem;

i) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru);

j) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochranně řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);

k) provádět stavební úpravy bytu jen na základě schválení představenstvem družstva, které předchází písemná žádost člena s uvedenou specifikací změn, v opačném případě se jedná o porušení povinností závažným způsobem. Neschválené úpravy bytu nesmí byt prováděny ani na vlastní náklad nájemce;

l) v případě členem prováděných oprav a rekonstrukcí elektrických a plynových rozvodů a zařízení bytu dodat družstvu bezodkladně po jejich dokončení příslušnou revizní zprávu;

m) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že porušil svoji povinnost závažným způsobem;

n) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru), pop. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;

o) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu;

p) nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.;

q) neprodleně sdělovat změnu adresy pro doručování, a to poštovní i e-mailovou;

r) nepostará-li se člen – nájemce bytu o včasné provedení oprav v bytě a jeho běžnou údržbu, má družstvo po předchozím písemném upozornění člena družstva – nájemce právo tak učinit na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu;

s) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením poškozením, zničením nebo ztrátou;

t) je stanoven zákaz skladování elektro kol a elektro koloběžek ve všech společných prostorech bytového družstva.

Článek 12

Členský vklad

Členský vklad tvoří:

- základní členský vklad;
- další členský vklad;
- dodatečný členský vklad.

1. Základní členský vklad je podíl člena na základním kapitálu družstva. Je pro všechny členy stejný a činí 800,- Kč.

2. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona. Zvýšit základní členský vklad lze doplatky členů.

3. Zvýšení základního členského vkladu podle odstavce 2 je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí tři čtvrtiny všech členů bytového družstva.

4. Ke zvýšení základního členského vkladu doplatky členů může dojít pouze jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše základního členského vkladu. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje zákon.

5. O snížení základního členského vkladu by rozhodovala členská schůze, pokud s tím souhlasí alespoň dvě třetiny přítomných členů družstva na členské schůzi, přičemž by musel být dodržen postup podle § 567b a následující zákona.

6. Další členský vklad je vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu.

7. Dodatečný členský vklad je vklad člena družstva, jehož výši stanoví členská schůze pro případ uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru), změně velikosti stávajícího družstevního bytu (nebytového prostoru), nástavby, vestavby či přístavby dalšího družstevního bytu v domě nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva.

8. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou dohodu, která obsahuje výši peněžitého vkladu nebo specifikaci předmětu nepeněžitého vkladu, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.

9. Není-li vypořádání dodatečného členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další člensky vklad ani jeho část žádným způsobem vypořádat.

Článek 13

Seznam členů

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 zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu;
c) adresa pro elektronické doručování (se souhlasem člena).

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.

3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

6. Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu nebo výpis údajů ze seznamu členů, které se ho týkají, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti.

7. Bytové družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis příslušné části seznamu, jestliže na tom osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

8. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Článek 14

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

a) písemnou dohodou mezi členem družstva a družstvem;
b) vystoupením člena;
c) vyloučením člena;
d) smrtí člena;
e) převodem družstevního podílu;
f) přechodem družstevního podílu;
g) zánikem družstva bez právního nástupce;
h) prohlášením konkursu na majetek člena;
i) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu, resp. insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinnosti;
k) právní mocí vydaného exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
l) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě ve řízení o výkonu rozhodnuti nebo v exekuci;
m) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem nájmu družstevního bytu nebo právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, toto právo zaniká. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti.

3. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.

4. Členství v družstvu se rovněž obnovuje, jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Článek 15

Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení obdrží člen.

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. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 16

Vystoupení

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. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu

ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 17

Úmrtí

1. Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

2. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

Článek 18

Vyloučení

1. Člen může být vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství. Za porušeni členských povinností závazným způsobem se povazuje zejména:

a) je-li člen družstva pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho členovi nebo jiným osobám, které bydlí v domě ve vlastnictví bytového družstva, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;

b) nezaplatí-li člen družstva nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců;

c) poškozuje-li člen družstva byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem;

d) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže bytovému družstvu nebo osobám, které v domě bytového družstva bydlí;

e) užívá-li člen družstva neoprávněné byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno;

f) přenechal-li člen družstva byt do podnájmu třetí osoby bez souhlasu bytového družstva;

g) člen družstva neoznámí bytovému družstvu bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců, zvýšení počtu osob ve své domácnosti;

h) ví-li člen družstva předem o své nepřítomnosti v bytě, která má byt delší než 2 měsíce a neoznámí tuto skutečnost včas pronajímali současně s označením osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, přičemž nesplněním této povinnosti nastane vážná újma;

i) provedl-li člen družstva úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu bez předchozího souhlasu bytového družstva;

j) neuhradí-li člen družstva nejméně tři splátky členského vkladu, k němuž se zavázal;

k) člen zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho člena, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal, po dobu šesti měsíců neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů.

2. Před rozhodnutím o vyloučení musí být zaslána písemná výstraha, o které rozhoduje představenstvo družstva a je v ní uveden důvod jejího udílení a upozornění člena na možnost vyloučení a současné se člen vyzve, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. Vyloučit člena družstva bez předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinnosti nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Takovým důvodem je např. pravomocné odsouzení člena družstva pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členu družstva.

3. O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o možnosti vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod k vyloučení nastal.

4. Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručuje doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

5. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

6. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odůvodněné námitky k členské schůzi do 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi.

7. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

8. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek vylučovaná osoba může podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne rozhodnutí o vyloučení návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.

9. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatňovat žádná práva plynoucí ze zániku členství.

10. Představenstvo družstva může rozhodnutí o vyloučeni člena z družstva zrušit. Se zrušením vyloučení musí vylučovaná osoba písemné souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží, to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnuti o vyloučení již dříve písemně požádala.

11. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo rozhodnuto členskou schůzi nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství v družstvu členu nezaniklo.

Článek 19

Vypořádací podíl

1. Při zániku členství za trvání družstva má bývalý člen nárok na vypořádací podíl.

2. Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství k členskému vkladu věci souhrnu splněných vkladových povinností všech členu k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.

3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše. Vypořádací podíl vyloučeného člena je splatný ve lhůtě 1 roku poté, kdy jeho výše byla nebo mohla být zjištěna, nebo kdy nabylo právní moci rozhodnutí soudu ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučeni.

4. Podmínkou výplaty vypořádacího podílu je uvolnění bytu člena, jehož členství zaniklo.

5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky za bývalým členem.

6. Při převodu členských práv a povinnosti nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 20

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:
- členská schůze;
- představenstvo;
- kontrolní komise.

Článek 21

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci, z níž musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Jeden zmocněnec může na členské schůzi zastupovat maximální 1/3 všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

2. Členská schůze se schází podle potřeby, nejméně však 1x za každé účetní období.

3. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

4. Členskou schůzi svolává předseda představenstva.

5. Má-li družstvo zřízeny internetové stránky, musí být pozvánka na členskou schůzi nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejněna na internetových stránkách družstva, současně zaslána členům na adresu (poštovní nebo e-mailovou) uvedenou v seznamu členů a uveřejněna na informační desce družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

6. Nemá-li družstvo internetové stránky zřízeny, musí být pozvánka na členskou schůzi zaslána nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze na adresu (poštovní nebo e-mailovou) uvedenou v seznamu členů a uveřejněna na informační desce družstva. Se souhlasem člena mu bude pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Souhlas lze dát jakýmkoliv způsobem, z něhož plyne tato vůle člena.

Pozvánka obsahuje:

a) firmu a sídlo družstva;
b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se ji zúčastnit;
c) označení, zda se svolává členské schůze nebo náhradní členská schůze;
d) program členské schůze;
e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

Má-li dojít ke změně stanov nebo přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

7. Představenstvo svolá členskou schůzi, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů.

8. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

9. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Pokud žádost o zařážení došla po zaslání pozvánky nebo po uveřejnění oznámení o jejím konání, informuje o tom představenstvo členy družstva na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena.

10. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členu družstva.

11. Do způsobilosti členské schůze patří:

a) přijímat a měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
b) volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise;
c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku, roční účetní závěrku, roční zprávu o hospodaření družstva a jeho činnosti;
d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhradě ztráty;
e) schvalovat poskytnutí finanční asistence;
f) schvaluje smlouvu o výkonu funkce;
g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
h) rozhodovat o uhrazovací povinnosti;
i) rozhodovat o přeměně družstva;
j) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat; a schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK;
k) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
l) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva;
m) rozhoduje o použití rezervního fondu;
n) rozhoduje o vydání dluhopisů;
o) schvaluje výši a splatnost dalšího členského vkladu;
p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací;
q) volit a odvolávat likvidátora a rozhodnout o jeho odměně;
r) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku;
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 družstevního nebytového prostoru a úhrad za plnění spojená s jeho užíváním a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva podle čl. 30 odst. 4;
u) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
v) schvalovat smlouvu o tiché společnosti a jiné smlouvy, jimiž se zakládá právo na podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích družstva a jejich změny a zrušení;
w) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy nebo obecně závazné právní předpisy svěřují do působnosti členské schůze.

12. Členská schůze je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů družstva, majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li ZOK nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj většina přítomných členů družstva nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

13. Jestliže má byt přijato usneseni členské schůze o:

a) schválení poskytnuti finanční asistence;
b) uhrazovací povinnost;
c) zrušení družstva likvidací;
d) přeměny družstva;
e) vydáni dluhopisů;

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň 2/3 všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů. V těchto případech rozhodování členské schůze má každý 1 hlas.

14. Členská schůze se usnáší 3/4 všech členů družstva, rozhoduje-li o:

a) zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena,

b) podmínkách, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu,

c) podrobnější úpravě práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu.

15. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní svolanou členskou schůzi bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem a stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet, bez ohledu na počet přítomných členů. Pozvánka na tuto schůzi musí být předána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, zveřejněna nejpozději však 7 dnů před konáním náhradní členské schůze.

16. O každé členské schůzi se pořizuje do 15 dnů od konání zápis, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání schůze;
b) přijatá usnesení;
c) výsledky hlasování;
d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolováni;
e) příloha k zápisu, a to:
- seznam účastníků schůze;
- pozvánka na schůzi;
- podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

17. Zápis z členské schůze vyhotovený do 15 dnů ode dne konání členské schůze musí být podepsán předsedou a dalším členem představenstva, případně také zapisovatelem a musí mimo jiné obsahovat námitky členů družstva, kteří pro daný bod nehlasovali a požádali o zaprotokolování.

18. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:
a) změny stanov;
b) zrušení družstva likvidací;
c) přeměnu družstva;
d) podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.

19. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů či jednotlivých členů, jestliže tito o to požádají. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

20. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

21. Člen nemůže vykonávat na členské schůzi hlasovací právo:

a) je-li prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu;
b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva;
c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvoláni z funkce člena orgánu družstva;
d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

22. Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami nebo pro rozpor s dobrými mravy.

23. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

24. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře.

25. Nebylo-li právo podle odstavce 23 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

26. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.

27. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje:
a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi,
c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí,
d) další údaje, určí-li stanovy.

28. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle odst. 27, písm. b) představenstvu písemný souhlas s návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

Článek 22

Představenstvo

1. Představenstvo je statutární orgán družstva.

2. Představenstvo má 3 členy a je voleno členskou schůzi na dobu 5 let.

3. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

4. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Za představenstvo jedná navenek předseda, který může pověřit zastupováním jiného člena představenstva.

5. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za dva měsíce. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její vyzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

6. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva.

7. Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva. Organizuje a řídí i běžnou činnost družstva.

8. 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.

9. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech.

10. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.

11. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo v obdobném postavení, s výjimkou společenství vlastníků jednotek nebo družstva, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

12. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou oprávněnou osobou podle zápisu v obchodním rejstříku.

13. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

14. V případě smrti, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení funkce člena představenstva, zvolí nejbližší členská chůze nového člena představenstva nejpozději do 3 měsíců.

Článek 23

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise se zřizuje na základě samostatného usnesení členské schůze. Není-li kontrolní komise zřízena, má každý člen družstva vůči statutárnímu orgánu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.

2. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.

3. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

4. Kontrolní komise je tříčlenná a je volena členskou schůzi na dobu 5 let.

5. Kontrolní komise se vyjadřuje písemně k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

6. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.

7. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, případně místopředsedu.

8. Člen kontrolní komise k tomu pověřený je oprávněn účastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, účastni se jednání její předseda. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

9. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob.

Článek 24

Společná ustanoveni k části třetí

1. Členem orgánu družstva může být jen člen družstva, který je svéprávný a starší 18 let.

2. Funkční období členů orgánů družstva je 5 let. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně na základě rozhodnutí členské schůze.

3. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné.

4. Každému členu představenstva a kontrolní komise náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně, pokud se v jednotlivých případech jednající orgán neusnese na hlasování tajném.

5. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit toto orgánu, jehož je členem, písemným prohlášením. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze družstva, nejdéle však do 3 měsíců od data doručení odstoupení. Od tohoto dne nastupuje první náhradník.

6. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

7. Orgán, který člena družstva do funkce zvolil, jej také odvolává.

8. Za výkon funkce mohou členové volených orgánů družstva obdržet funkční odměnu podle zásad schválených členskou schůzí družstva.

9. Pro účely naplnění činnosti družstva mohou být vydávány představenstvem dílčí směrnice dle potřeb družstva. Tyto směrnice budou jednotlivě projednány a schváleny členskou schůzí a budou k nahlédnutí představenstvu družstva.

10. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí byt podnikateli ani statutárními zástupci právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo shromáždění členů představenstva v okamžiku zvolení člena představenstva, členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu. To však neplatí, pokud shromáždění členů představenstva vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení. 1. Člen má právo uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru), který mu byl přidělen na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo převodu či přechodu družstevního podílu.

2. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahovat označení jednotky, rozsah užívání, výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a způsob jejich vypočtu.

3. Družstvo může uzavřít nájemní smlouvu k bytu či nebytovému prostoru s osobou, která není členem družstva, pokud o byt (nebytový prostor) nemá zájem člen družstva. Výše nájemného a úhrada za plnění spojená s nájmem bytu (nebytového prostoru) se určí v nájemní smlouvě.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNIHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

Článek 25

Vznik nájmu

1. Člen má právo uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou k družstevnímu bytu (nebytovému prostoru), který mu byl přidělen na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo převodu či přechodu družstevního podílu.

2. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahovat označení jednotky, rozsah užívání, výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a způsob jejich vypočtu.

3. Družstvo může uzavřít nájemní smlouvu k bytu či nebytovému prostoru s osobou, která není členem družstva, pokud o byt (nebytový prostor) nemá zájem člen družstva. Výše nájemného a úhrada za plnění spojená s nájmem bytu (nebytového prostoru) se určí v nájemní smlouvě.

Článek 26

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho užívacích práv.

2. Spolu s nájemcem mohou domovní jednotku užívat i další osoby podle rozhodnutí nájemce jednotky.

3. Nájemce může chovat v bytě zvíře, nejsou-li tímto chovem omezována užívací práva ostatních nájemců jednotek v domě. Vzniknou-li chovem zvířete zvýšené náklady na údržbu buď společných prostor v domě, je nájemce povinen tyto náklady uhradit.

4. Nájemce jednotky je povinen ohlásit představenstvu družstva všechny osoby, které užívají spolu s ním jednotku po delší dobu než jeden měsíc. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit družstvu zvýšení počtu osob bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců. Nesplnění této povinnosti se považuje za závazné porušení povinnosti nájemce.

5. Nájemce jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit členům představenstva družstva zjistit technický stav jednotky a osobám pověřeným družstvem umožnit odpočty měřidel, případně instalaci nových. Rovněž je povinen umožnit přístup k provedení schválených udržovacích prací, rekonstrukcí či revitalizací, prováděných přímo družstvem.

6. Nájemce hradí veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, a to včetně zařizovacích předmětů, opravy a výměnu elektrických, vodoinstalacích, kanalizačních a plynových rozvodů v bytě (od měřidel, v případě elektrorozvodů od bytových jističů). Nájemce nehradí opravy a výměnu rozvodů a radiátorů ústředního topení.

7. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) o provedení nutných oprav v jednotce, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce samo a požadovat od něj náhradu.

8. Nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen oznámit družstvu bezodkladně potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

10. Nájemce je ve smyslu odstavce 9 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce 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.

11. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu,

jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů 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.

12. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě nebo v domě prováděné bytovým družstvem, za podmínek stanovených usnesením členské schůze.

13. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného statutárním orgánem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Stavební úpravy v bytě jsou vždy prováděny na náklad nájemce a nejsou považovány za technické zhodnocení hmotného majetku, tzn. že nedojde k navýšení družstevního podílu, a tudíž člen družstva nemá nárok na vypořádání družstva z tohoto titulu při případném ukončení členských práv a povinností k danému bytu.

14. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

15. Nájemce a všichni uživatelé jednotky jsou povinni dodržovat domovní řád.

Článek 27

Zánik nájmu

Nájem družstevního bytu zaniká:

1) zánikem členství nájemce družstevního bytu,

2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem, nájemcem družstevního bytu, ke dni stanovenému v dohodě,

3) písemnou výpovědí člena, nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,

4) písemnou výpovědí pronajímatele, družstva, z nájmu družstevního bytu s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to z důvodu hrubého nebo opakovaného porušení povinností spojených s nájmem bytu.

Hrubým porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména to, že nájemce:
a) je v prodlení, přičemž jeho dluh bez majetkové sankce dosahuje výše alespoň 3 měsíčních splátek nájemného, služeb a případně splátky dalšího členského vkladu a nepožádal o odklad, s kterým předseda družstva písemně souhlasil,
b) přenechal byt do podnájmu bez souhlasu předsedy družstva,
c) provádí nebo provedl stavební úpravy bytu bez souhlasu předsedy družstva, pokud je vyžadován,
d) neoznámí změnu počtu osob v domácnosti,
e) se chová nežádoucím způsobem vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců, nebo se tak chovají členové jeho domácnosti.

Opakovaným porušením je zejména opakované pozdní placení nájemného a služeb, a to zejména až na základě upomínek, i když dluh nedosahuje částky podle předchozího odstavce a další porušování povinností, které není považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy podle předchozího odstavce, avšak je opakované a nedošlo ke sjednání nápravy ani na základě opakované výzvy.

Výpovědní lhůta počíná běžet následující měsíc po měsíci v němž byla výpověď doručena.

5) písemnou výpovědí pronajímatele (družstva) z nájmu družstevního bytu bez výpovědní lhůty, a to z důvodu zvlášť závažného porušení povinností spojených s nájmem bytu. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat do 30-ti dnů ode dne skončení nájmu, tj. ode dne doručení výpovědi.

Zvlášť závažným porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména:

a) nájemce je v prodlení, přičemž jeho dluh bez majetkové sankce dosahuje výše 20 000 Kč a nepožádal o odklad, s kterým předseda družstva písemně souhlasil,

b) provedení stavebních úpravy bytu bez souhlasu předsedy družstva, které ohrožují majetek a zdraví jiných osob,

c) výrazně nežádoucí chování nájemce nebo členů domácnosti vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců,

d) pěstování, skladování a uchovávání nedovolených látek podle zvláštních předpisů, a to zejména narkotik a jiných omamných látek, nedovolených a nebezpečných zvířat, nedovolených zbraní, výbušnin a těkavých látek.

6) převedením bytu do vlastnictví člena.

Článek 28

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí i bez souhlasu pronajímatele.

2. V případě, ze nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát určité osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Žádost o udílení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžaduje písemnou formu. Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu třetí osoby bez písemného souhlasu družstva je považováno za porušení členských povinností závažným způsobem.

3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

4. V případě skončení nájmu bytu skončí ke stejnému dni i podnájem bytu.

Článek 29

Výměna bytu

1. Člen – nájemce družstevního bytu, může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu.

2. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu a musí být úředně ověřena.

3. Dohodu o výměně bytu se členem družstva se na nového nájemce současně převádějí členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu.

Článek 30

Úhrada za užívání bytu

1. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užíváni jednotky ve výši skutečných nákladů družstvem vynaložených na jeho provoz a správu, ve lhůtách stanovených nájemní smlouvou, jejími přílohami a zásadami družstva.

2. Součástí nájemného je též částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (fond oprav). Zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a vždy se převádí do dalších let.

3. Součástí nájemného může být též splátka členského podílu dle splátkového kalendáře. Výše splátky a splátkový kalendář stanoví představenstvo družstva.

4. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen platit měsíční nájemné společně se zálohami na služby spojené s užíváním bytu v běžném měsíci ve stanovené výši, a to do 15. dne běžného měsíce.

5. Nezaplatí-li nájemce předepsané platby v termínu, je povinen uhradit zákonný úrok z prodlení, a to ve výši dle platných právních předpisů z dlužné částky za každý den a započatý měsíc prodlení.

6. Vyúčtovaní služeb spojených s užíváním bytu provede družstvo nejpozději do 4 kalendářních měsíců po ukončení zúčtovacího období, a to za každou poskytovanou službu odděleně. Vypořádání nedoplatků a přeplatků z tohoto vyúčtování se provede nejpozději do 3 měsíců po provedení vyúčtování.

7. Družstvo má právo při výplatě přeplatku započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu (nebytového prostoru).

ČÁST PÁTÁ

Hospodaření družstva

Článek 31

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získáních hospodařením s byty, případně nebytovými prostory nebo z jiných zdrojů.

2. Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření tyto fondy:
a) nedělitelný fond;
b) fond oprav a údržby.

3. Družstvo může vytvořit i další fondy, a to na základě schválení členské schůze.

Článek 32

Základní kapitál

Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů a eviduje se podle jednotlivých členů.

Článek 33

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.

2. Nedělitelný fond lze použít k úhradě ztráty. V případě likvidace družstva se stane součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy.

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

Článek 34

Dlouhodobá záloha na opravy

1. Záloha se tvoři pravidelnými příspěvky z nájemného a převodem podílu a členů na zisku družstva.

2. Záloha se používá na financováni oprav, údržby a provozu domu, a to zejména na:

a) opravy, údržbu, modernizaci a revitalizaci společných částí domu, jako je obvodový plást' budovy, včetně balkónů a střechy;
b) výměnu vyplní stavebních otvorů;
c) opravy a údržbu společných prostor domu, včetně malby;
d) opravy a výměnu hlavních částí elektrických, vodoinstalacích, kanalizačních a plynových rozvodů, a to: elektrorozvody po bytové jističe, rozhody vody a plynu po bytové matice, hlavni kanalizační svod po napojení na bytový rozvod;
e) opravy a výměnu vzduchotechniky;
f) opravy a výměnu otopné soustavy;
g) opravy a výměnu rozvodů společné televizní antény;
h) opravy a výměnu domovních zvonků, otvíračů a telefonů.

3. Nevyčerpaná záloha se převádí do následujícího roku.

Článek 35

Finanční hospodaření

Zásady finančního hospodaření se řídí obecně závaznými právními předpisy a vnitřním předpisem družstva k hospodaření.

Článek 36

Účetní závěrka a výkaznictví, účetní rok

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní navrhne představenstvo i způsob rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztráty:

a) Rozdělení zisku: Zisk se převede do nedělitelného fondu nebo do dlouhodobé zálohy na opravy dle rozhodnutí členské schůze.

Bytové družstvo může rozdělit mezi své členy nejvýše 33% zisku a jiných vlastních zdrojů podle 34 odst. 2 zákona za dodržení podmínek stanovených § 34 odst. 2 a § 40 zákona a jen v případě vytvoří-li fond ze zisku ve výši 30 % základního kapitálu, který nelze mezi členy rozdělit. Další podmínkou rozdělení zisku je, že rozdělení zisku neohrozí uspokojování bytových potřeb členů.

b) Úhrada ztráty: Vzniklá ztráta se hradí z nedělitelného fondu, z fondu dodatečných dalších členských vkladů, nerozděleného zisku minulých let, případně členská schůze stanoví uhrazovací povinnost členům družstva, a to podle stejného kritéria, jakým se podílejí na tvorbě dlouhodobé zálohy.

2. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozděleni zisku nebo úhrady ztráty k nahlédnutí.

3. Představenstvo je povinno zpřístupnit účetní závěrku alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle bytového družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi.

4. Roční účetní závěrky a zvláštní účetní závěrky se provádějí a podléhají kontrole podle obecné závazných právních předpisů.

5. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince.

6. Účetnictví se vede za družstvo jako celek.

Článek 37

Odpovědnost za hospodaření

1. Družstvo odpovídá za závazky celým svým majetkem.

2. Stát ani jiná právnická osoba neručí za závazky družstva a družstvo neručí za závazky státu nebo jiných právnických osob, pokud by výslovně takovou záruku nepřevzalo.

ČÁST ŠESTÁ

Článek 38

Zánik družstva

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace.

2. Družstvo se zrušuje:

a) usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje veřejnou listinou;
b) rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci;
c) přeměnou družstva fúzi, rozdělením nebo změnou právní formy.

3. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva, ustanoví likvidátora.

4. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se ke dni přeměny bez likvidace.

5. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:

a) není schopno po dobu delší než 1 rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
b) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;

c) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného předpisu o hospodaření s majetkem družstva;
d) provozuje činnost, která je v rozporu s jinými právními předpisy, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

6. Při likvidaci se postupuje dle příslušných ustanovení právních předpisů. Konečnou zprávu likvidátora, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku předloží likvidátor ke schválení členské schůzi. Podíl člena na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Jestliže po uspokojeni práv všech členů na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

ČÁST SEDMÁ

Závěrečná ustanovení

Článek 39

Doručování

1. Rozhodnuti, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstva sdělil nebo která je družstvu známá.

2. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případě, že tak stanoví zákon, stanovy případně rozhodnuti členské schůze.

Článek 40

Informační deska

Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům. (Informační deska se doplňkově zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.)

Článek 41

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Pro úpravu právních vztahů družstva, jeho členů, hospodaření s majetkem družstva a jeho členů a všech dalších postupu, pokud vycházejí ze zákona a nebyly v těchto stanovách uvedeny, použijí se příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku a zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích, včetně jejich prováděcích předpisů.

2. Usneseními těchto stanov se řídí i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy i mezi jeho členy navzájem před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

3. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy a dosavadními stanovami.

Článek 42

Platnost a účinnost

1. Nabytím platnosti těchto stanov pozbývají platnost stanovy č. 4 ze dne 16.12.2021.

2. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 29.5.2025.

Předseda představenstva bytového družstva

Ing. Petr Němec

Místopředseda předseda bytového družstva

Bc. Jakub Tříska