

Stanovy Bytového družstva 1071-1072

Kapitola I Základní ustanovení

Článek 1 Obchodní firma a sídlo družstva

1. Družstvo přijalo název - obchodní firmu: Bytové družstvo 1071 -1072.
2. Sídlem družstva je Hradec Králové 6, ulice Milady Horákové čp: 1071, PSČ 500 06.
3. Družstvo je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu Dr, č.vl. 743 a má přiděleno identifikační číslo 25919873. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Článek 2 Účel založení a předmět činností družstva

Družstvo je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo může provozovat za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Předmětem činnosti družstva je

- a) provoz a správa bytového domu a pozemku ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů,
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu popřípadě jiných smluv souvisejících s užíváním bytů,
- d) řešení sporů mezi členy družstva, které vznikly v souvislosti s užíváním bytů a společných prostor, pokud toto řešení nenáleží jinému.

Článek 3 Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali.
2. O změnách výše základního kapitálu družstva může rozhodovat pouze členská schůze.

Kapitola II Vznik a zánik členství

Článek 4 Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,

- b) za trvání družstva přijetím za člena rozhodnutím představenstva družstva,
- c) převodem a přechodem družstevního podílu,
- d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Právnícká osoba se nemůže stát členem tohoto družstva. Za člena družstva může být přijata zletilá osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné předpisy práva Evropských společenství jinak. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i osoba nezletilá a osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

3. Při vzniku družstva se může stát členem družstva nájemce bytu, který se zavázal splatit stanovenou část kupní ceny domu, převáděného do vlastnictví družstva (další členský vklad podle článku 9, odst.3), podal písemnou členskou přihlášku a uhradil základní členský vklad ve výši 2500,- Kč a zápisné ve výši 500,- Kč.

4. Za trvání družstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, obsahující vyjádření souhlasu uchazeče o členství se stanovami družstva, jestliže splatil zápisné, základní členský vklad a další členský vklad podle článku 9, odstavce 4.

5. Družstvo vrátí osobě, kterou nepřijalo za člena družstva do 30 dnů od rozhodnutí o nepřijetí, již složené vklady. Rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva musí být osobě doručeno doporučeným dopisem.

Článek 5 Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z jeho členství v družstvu. Družstevní podíl je spojen s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s právem nájmu družstevního bytu, či s právem užívání družstevního bytu.

2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

4. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.

5. 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.

6. Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 4. Převodem družstevního podílu, s nímž je 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 dluhů

převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

7. 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.

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.

9. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Podrobnosti stanoví zákon o obchodních korporacích.

Článek 6 Společné členství manželů

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

2. Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. Součástí společného jmění je také podíl manžela v družstvu (družstevní podíl podle článku 5), stal-li se manžel v době trvání manželství členem družstva.

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

4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

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

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

7. Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení

občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Článek 7 Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká

- a) písemnou dohodou, uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) prohlášením konkursu na majetek člena,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyrozumění 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 zvláštního právního předpisu a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. To neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl

- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

3. Vystoupením zaniká členství uplynutím doby dvou měsíců. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

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

5. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže

- a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu,
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, spáchaný na družstvu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt a nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) člen družstva zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své

- členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách,
- d) hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- e) přenechá pronajatý byt nebo jeho část jinému do podnájmu bez písemného souhlasu družstva.

6. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhodne podle okolností případu členská schůze nebo představenstvo družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

7. O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze družstva na základě písemného návrhu, který musí obsahovat důvody vyloučení a který členské schůzi předkládá představenstvo družstva. Kopie písemného návrhu na vyloučení se přikládá k pozvánkám na členskou schůzi, která má o vyloučení rozhodnout.

8. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení se vyhotoví písemně a vylučovanému členovi se doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů.

9. Společné členství manželů v družstvu zaniká
- a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů,
 - b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů,
 - c) rozhodnutím soudu.

Článek 8 Seznam členů

1. Družstvo vede seznam svých členů. Za jeho vedení odpovídá představenstvo. Společní členové - manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje

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

- b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
- c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady 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. Představenstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.

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 než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4. Předseda představenstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

5. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda představenstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Článek 9

Členské vklady a členský podíl

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2), dalším členským vkladem podle odst. 3) a dalším členským vkladem podle odst. 4) tohoto článku.

2. Základní členský vklad představuje podíl člena na zapisovaném základním kapitálu družstva při jeho vzniku, je pro všechny členy stejný a činí 2 500,- Kč. Základní členský vklad musí být splacen nejpozději do 15 dnů od ustavující členské schůze.

3. Další členský vklad představuje vklad člena družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu. Stanoví se jako podíl z pořizovací ceny domu, odpovídající poměru podlahové plochy bytu nájemce - člena družstva k celkové podlahové ploše všech bytů v domě. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení tohoto podílu ve stejném poměru o částku, připadající na byt jehož nájemce se nestal členem družstva, nebo byl z družstva vyloučen. Podíl na kupní ceně domu musí být složen do 3 měsíců od registrace družstva v obchodním rejstříku.

4. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu připadajícího na tento byt podle odstavce 3, podmínit úhradou dalšího členského vkladu jehož výši a podmínky splacení stanoví členská schůze.

5. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů

6. Zápisné ve výši 500,- Kč je nevratné a není součástí členského vkladu podle odstavce 5.

Článek 10 Vypořádací podíl

1. Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, pokud zákon nestanoví jinak.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po projednání řádné účetní závěrky za rok v němž členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok, nebo jeho část i dříve.
3. Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem.
4. Z vypořádacího podílu odečte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi, vzniklé do doby vyklizení bytu a jeho odevzdání družstvu.

Článek 11 Práva a povinnosti členů družstva

1. Člen družstva má zejména právo
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) být volen za člena představenstva družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k členské schůzi nebo k představenstvu družstva a být o jejich vyřízení informován,
 - e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu podle článku 12,
 - f) užívat společné prostory a zařízení domu, podrobnosti stanoví domovní řád,
 - g) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
 - h) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
 - i) být písemně seznámen s výsledky hospodaření družstva za uplynulé účetní období. Směrnice družstva stanoví obsah zprávy o výsledcích hospodaření;
 - j) nahlížet do seznamu členů družstva,
 - k) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.
2. Člen družstva je povinen zejména
 - a) dodržovat tyto stanovy, směrnice přijaté členskou schůzí a plnit usnesení členské schůze družstva,
 - b) uhradit členské vklady podle článku 10 ve lhůtách určených těmito stanovami nebo

- usnesením členské schůze,
- c) ve stanovených lhůtách platit nájemné za užívání bytu včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 13 a zálohy na úhradu služeb poskytovaných s užíváním bytu, a případně nedoplatky zjištěné při ročním vyúčtování,
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu,
 - e) umožnit po předchozí písemné výzvě zjištění technického stavu užívaného bytu, instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odečet naměřených hodnot,
 - f) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození. Bez zbytečného odkladu oznámit změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost,
 - g) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování,
 - h) hradit náklady vynaložené družstvem za úkony prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši stanovené členskou schůzí, ledaže zákon nebo stanovy družstva stanoví, že se poskytují členovi družstva bezplatně,
 - i) podílet se na úhradě ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze a podle podmínek stanovených zákonem až do výše trojnásobku základního členského vkladu.

3. Každý člen družstva, který byt i z nedbalosti způsobí škodu na majetku družstva, popřípadě způsobí družstvu výdaje v důsledku neplnění svých povinností, je povinen způsobenou škodu uhradit.

Článek 12

Právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou.

2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy

- a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu po přijetí za člena družstva podle článku 4, odst. 4,
- b) převodem družstevního podílu podle článku 5, odst.6 a 7, po předložení listin uvedených v odst.7 a zápisu o předání a převzetí bytu a seznámení s jeho způsobilostí k obývání mezi převádějícím - dosavadním členem družstva a nabyvatelem členství v družstvu, pokud tyto údaje o převzetí a předání bytu nebudou již uvedeny ve smlouvě o převodu družstevního podílu,
- c) přechodem družstevního podílu. podle článku 5, odst.5., po předložení příslušného rozhodnutí v dědickém řízení prokazující, že budoucí nájemce je oprávněným

dědicem družstevního podílu. Soudní rozhodnutí v dědickém řízení musí být opatřeno originální nebo ověřenou doložkou o nabytí právní moci a popřípadě též ověřenou dohodou dědiců.

3. Budoucí nájemce je povinen před uzavřením nájemní smlouvy písemně sdělit údaje, které je povinen oznamovat člen družstva družstvu podle článku 11, odst.2, pís.f).

4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

5. Je na každém, kdo se dovolává soukromé listiny, aby dokázal její pravost a správnost. Jde zejména o soukromé listiny osvědčující převod nebo přechod družstevního podílu podle článku 5, odst. 7 a osvědčující vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu podle článku 12, odst.2, pís. b) a c), a také dohody osvědčující zánik spoleného členství manželů nebo rozvedených manželů v družstvu. Náležitosti písemné formy a podpisu jednatelského stanoví občanský zákoník.

Článek 13

Práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu

1. Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně 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 a plynových rozvodů nacházejících se před hlavním bytovým uzávěrem, rozvody vytápění bytů včetně topných těles v bytě, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů spotřeby vody a indikátorů rozúčtování tepelných nákladů, výměny oken v bytě nebo jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

3. Družstevní byt je nájemce povinen využívat pouze v rozsahu platného kolaudačního rozhodnutí, především k bydlení člena družstva a členů jeho rodiny. Družstevní byt nesmí být využíván, propůjčován nebo pronajímán jako dílna, prodejna, skladiště, ubytovna nebo jiným obdobným způsobem. Porušení tohoto ustanovení se považuje za porušení základní povinnosti člena družstva a lze jej postihnout vyloučením z družstva podle stanov družstva

4. Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

5. Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Tím není dotčena povinnost plnit požadavky stavebního zákona. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva. Družstvo nesmí odmítnout provedení úpravy nebo změny, která je

nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod. Družstvo vydá souhlas se stavební úpravou jestliže člen družstva není v prodlení s plněním svých členských povinností ani je závažnějším způsobem neporušuje. Postup družstva a podmínky pro vydání povolení ke stavební úpravě bytu, které vydává představenstvo, stanoví směrnice družstva schválené členskou schůzí. Družstvo je oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny provedené bez souhlasu družstva bez odkladu odstranil.

6. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby byla provedena

- a) kontrola stavu bytu k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- b) kontrola zda jsou probíhající nebo ukončené stavební úpravy bytu v souladu s podmínkami souhlasu družstva k jejich provedení,
- c) 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.

7. 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 družstvu vznikla.

8. 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

9. V případě skončení nájmu z důvodů ukončení členství v družstvu dohodou, vystoupením nebo vyloučením člena z družstva - nájemce, odevzdá nájemce 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, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

10. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny družstva pro zachování klidu a náležitého pořádku v domě stanovená v domovním řádu, schváleném členskou schůzí.

11. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, nesmí přenechat družstevní byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu družstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva. Družstvo vydá souhlas s přenecháním družstevního bytu nebo jeho části do podnájmu jestliže člen družstva není v prodlení s plněním svých členských povinností ani je závažnějším způsobem

neporušuje. Směrnice družstva schválené členskou schůzí stanoví podmínky a postup představenstva při vydání souhlasu družstva s podnájmem.

Čl. 14

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu .
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce) představenstvo. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
5. Vyúčtování zálohy na nájemném za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Dlouhodobá záloha tvořená podle odstavce 3) se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy a doručí se členovi družstva společně a vyúčtováním nájemného podle odstavce 5) nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odstavců 5) a 6) je splatný nejpozději ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi družstva, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle odstavce 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odstavce 3). Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
9. Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu.

Kapitola III

Článek 15
Orgány družstva

Orgány družstva jsou :

- a) členská schůze,
- b) představenstvo

Článek 16
Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, který současně vykonává působnost kontrolní komise.

2. Do výlučné působnosti členské schůze patří

- a) rozhodování o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volit a odvolávat členy představenstva družstva, včetně jeho předsedy a místopředsedů,
- c) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí představenstva družstva,
- d) rozhodovat o stanovení uhrazovací povinnosti členů družstva,
- e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 9, odst. 4), schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. výše a způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o zřízení fondů družstva, rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
- f) rozhodovat o přeměně družstva,
- g) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
- h) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu,
- i) pověřovat podle potřeby jednoho až dva členy družstva výkonem působnosti kontrolní komise,
- j) stanovit odměnu členům družstva za práci pro družstvo,
- k) stanovit výši úhrad za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena družstva,
- l) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu, včetně vyloučení člena z družstva podle článku 7, odst. 5 a 7,
- m) přijímat a měnit směrnice stanovící podmínky a postupy družstva při zajišťování oprav, údržby a rekonstrukcí domu, vydávání souhlasu k provedení stavebních úprav v bytech, domovní řád, vydávání souhlasu družstva s podnájmem družstevního bytu, popřípadě další vnitrodružstevní předpisy,
- n) rozhodovat s kým družstvo uzavře smlouvy o zajištění správy domu, zajišťování služeb spojených s užíváním bytů a vedení účetnictví, jakož i o vypovězení

týchto smluv,

- o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o likvidačním zůstatku,
- p) rozhodovat o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, které si vyhradí.

3. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou ročně. Svolána však musí být vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.

4. Členská schůze musí být představenstvem svolána, pokud o to požádá alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Není-li členská schůze svolána může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

5. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Pokud žádost došla po rozdělení pozvánek na schůzi, je předsedající členské schůzi povinen ji zařadit na pořad jednání při zahájení schůze. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze však na této schůzi projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

6. Členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna většina všech členů družstva mající většinu všech hlasů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina přítomných, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů, je třeba pro přijetí usnesení podle čl. 16, odst. 2, písmena a). Souhlasu dvou třetin všech členů je třeba pro rozhodování a pro přijetí usnesení podle článku 16, odst. 2, písmena d,) f), o).

7. Není-li členská schůze schopna usnášet se, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

8. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady jeden hlas. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze. Člen družstva může zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Zmocnění jiné osoby než člena družstva musí obsahovat údaje umožňující identifikaci zmocněné osoby, například číslo občanského průkazu. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

9. Každý člen družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze

spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

10. Nebylo-li právo podle odstavce 9. uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

11. O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Zápis musí zejména obsahovat

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

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze - prezenční listina s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu..

Článek 17 Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

2. Představenstvo má 3 členy, jejichž funkční období je čtyřleté. Členská schůze volí předsedu představenstva a 2 místopředsedy představenstva a stanoví jejich pořadí. Funkční období členů představenstva končí všem jeho členům stejně. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.

3. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy představenstva, popřípadě hlas prvního místopředsedy, zastupujícího předsedu představenstva.

4. Schůzi představenstva svolává předseda, popřípadě první místopředseda představenstva, písemnou pozvánkou osobně předanou členům představenstva nebo zaslanou poštou, popř. elektronickou poštou a to alespoň pět dní před konáním schůze představenstva. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí jednání, k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva.

5. Předseda představenstva :

- a) organizuje přípravu schůzi představenstva, navrhuje program jeho jednání, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
- b) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva a podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

6. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

Kapitola IV Hospodaření družstva

Článek 18 Zásady hospodaření

1. Družstvo hospodaří samostatně a na svůj vlastní účet.
2. Náklady hradí družstvo z příspěvků svých členů, popřípadě z jiných zdrojů.
3. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení řádnou účetní závěrku, a to tak, aby se členská schůze, která má projednat řádnou účetní závěrku konala nejpozději do 6 měsíců od skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Současně předkládá také návrh na případné užití a rozdělení zisku a způsob úhrady ztrát.
4. V návaznosti na projednání účetní závěrky členskou schůzí zpracuje představenstvo písemnou zprávu obsahující přehled o hospodaření družstva, včetně návrhů podle předcházejícího článku, kterou připojí k pozvánce na členskou schůzi. Obsah zprávy stanoví směrnice družstva.

Článek 19 Nedělitelný fond (fond ze zisku)

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
2. Fond se používá k úhradě ztráty družstva a k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Článek 20 Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného členů družstva. Jejich výši stanoví usnesení členské schůze, podle podílu každého bytu na podlahové ploše všech bytů. Zůstatek zálohy se převádí na další rok. Záloha se používá na financování oprav, údržby, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů. Podrobnosti stanoví směrnice schválené členskou schůzí.

Článek 21 Způsob použití zisku a úhrada ztráty

1. O způsobu použití zisku se usnáší členská schůze při projednávání řádné účetní uzávěrky. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva..

2. Ztrátu z hospodaření hradí družstvo z nedělitelného fondu nebo rozvržením na členy ve stejné výši podle článku 11, odst.2, pís. i/ anebo kombinací těchto způsobů.

Kapitola V Zrušení a likvidace družstva

Článek 22

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

2. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou. Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátora jmenuje členská schůze nebo soud.

3. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

4. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Kapitola VI Společná ustanovení

Článek 23

1. Rozhodnutí orgánů družstva, týkající se jednotlivých členů družstva se oznamují těmto členům.

2. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí statutárního orgánu družstva činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Statutární orgán může sám rozhodnout o odvolání, jestliže mu v plném rozsahu vyhoví.

3. Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.

4. Doručení do vlastních rukou je nutné pouze v případech, stanovených zákonem, těmito stanovami, jiným vnitrodružstevním předpisem nebo rozhodnutím členské schůze.

Článek 24 Závěrečná ustanovení

1. Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí příslušná ustanovení zákona

č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, případně dalších právních předpisů České republiky.

2. Družstvo se tímto v souladu s ust. § 777 odst. 5 podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů jako celku.

3. Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně závazným právním předpisům, například v důsledku pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.