

STANOVY

bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Článek 1 Název a sídlo

- 1) Obchodní firma: Bytové družstvo Věžák.
- 2) Sídlo: náměstí Republiky 1079, 293 01 Mladá Boleslav.
- 3) Bytové družstvo Věžák (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu Dr, vložka 3448 a má přidělené IČO 25 14 43 83. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.
- 4) Družstvo je společenstvím osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Spravuje dům s byty družstevními i v osobním vlastnictví, včetně nebytových prostorů domu.
- 5) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 6) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 7) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Předmět činnosti družstva

Předmět činnosti družstva je založen na vlastnictví, správě a provozu bytového domu, pozemků, bytů a nebytových prostor a na ostatním majetku družstva.

- 1) Činnostmi správy a provozu se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání.
 - společných částí domu
 - technických zařízení domu jako společných částí.
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů rozvodu energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení.
 - c) údržba pozemků
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v osobním vlastnictví v případě, že je prováděna stavební úprava včetně možnosti požadovat předložení stavení dokumentace, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 2) Činnostmi správy domu z hlediska správních činností se rozumí:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby, odpovídající jejímu

skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které odpovídají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemků z jiných právních předpisů.

b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním bytů a jednotek, smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou.

c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojené s užíváním bytů (jednotek), dále jen „služby“, jejich evidence a vyúčtování se členy.

d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy družstva, s finančními prostředky placenými členy, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti družstva a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností.

e) vedení seznamu členů družstva.

f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení členských schůzí.

g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů.

h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv.

i) činnosti spojené s nájmem společných částí, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb.

Část III

Členství v družstvu

Článek 3

Vznik členství

1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.

2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

a) dnem vzniku družstva při založení družstva;

b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;

c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 4

1) Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky a úhradě zápisného ve výši 200 Kč slovy dvě stě korun a základního členského vkladu ve výši:

| | |
|---|----------|
| byt 2+1 | 960 Kč |
| slovy devět set šedesát korun českých | |
| byt 2 ^{1/2} +1 | 1.107 Kč |
| slovy jeden tisíc jedno sto sedm korun českých | |
| byt 3+1 | 1.246 Kč |
| slovy jeden tisíc dvě stě čtyřicet šest korun českých | |

a dále manipulačního poplatku 500 Kč slovy pět set korun českých.

2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena.

Článek 5 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno, pokud se nejedná o společné členství manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 4) Převod družstevního podílu v BD je spojen s převodem nájmu včetně dluhů.

Článek 6 Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku 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.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
 - c) rozhodnutím soudu
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
 - e) smrtí jednoho z bývalých manželů;
 - f) nebo vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Článek 7

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

Článek 8 Splynutí družstevních podílů

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.

Článek 9 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 z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 10 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 11 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání 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, pokud je svéprávný;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;
- e) uzavřít smlouvu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), 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.
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nachází a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
- h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jejich příloh a podkladů poskytnutých členům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením.
- i) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov, a zásad schválených členskou schůzí;
- j) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.
- k) požádat o převod bytu do osobního vlastnictví a získat jej za podmínek, které byly specifikovány zákonem. Manipulační poplatek spojený s činností schválených členskou schůzí činí 6.100 Kč slovy šest tisíc jedno sto korun českých.

Článek 12 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- c) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši jedné promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč slovy deset korun českých za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním;
- d) platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené představenstvem;
- e) 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;
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo bytu v osobním vlastnictví člena a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- i) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;
- j) umožnit technikovi družstva nebo jeho zástupci přístup do bytu za účelem prověření nahlášené závady, která se projevuje v jiném bytě a omezuje uživatelská práva jiných nájemců. Takovéto závady je povinen nájemce bytu ihned odstranit;
- k) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách při nájmu bytu nebo jeho části a při jiném nakládání s bytem, nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických a uživatelských práv;
- l) udržovat byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy;
- m) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo na společných částech nebo na zařízení domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním byt užívají;
- n) zdržet se provádění úpravy bytu a jeho zařízení, jímž by byl měněn vzhled domu, ohrožena statika budovy nebo narušena činnost technického zařízení domu;

o) umožnit na požádání přístup do bytu údržbářům, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů, popř. domu jako celku.

Článek 13 **Členský vklad**

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 14 a čl. 15.
- 2) Základní členský vklad je daný velikostí bytů v domě viz čl. 4 stanov.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Článek 14 **Požizovací další členský vklad**

Další členský vklad představuje majetkovou účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Článek 15 **Dodatečný další členský vklad**

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady požizovacího dalšího členského vkladu podle článku 14 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává požizovacím dalším členským vkladem podle čl. 14.

Článek 16 **Převod družstevního podílu**

- 1) 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 takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 3.
- 2) Převodce je povinen uhradit poplatek – paušální náhradu nákladů určený představenstvem a schválený členskou schůzí. Při převodu družstevního podílu mezi cizími osobami činí poplatek 10.000 Kč slovy deset tisíc korun českých, 11.000 Kč slovy jedenáct tisíc korun českých a 12.000 Kč slovy dvanáct tisíc korun českých podle velikosti bytu 2+1, 2^{1/2}+1 a 3+1.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

Článek 17

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 10 na jiného člena.

Článek 18

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;
- d) převodem družstevního podílu;
- e) přechodem družstevního podílu;
- f) smrtí člena družstva;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

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.

Článek 19

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

Článek 20

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 nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.

3) 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 slovy jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 slovy tří 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.

4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 21

Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Poplatek za přechod družstevního podílu na dědice činí dle rozhodnutí členské schůze 500 Kč slovy pět set korun českých.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Článek 22

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavržením způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal. Závažným porušením povinností člena je zejména pokud nezaplatil nájemné a služby s tím spojené po dobu delší než tři měsíce nebo dlužil-li částku převyšující 15.000 Kč slovy patnáct tisíc korun českých.

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

a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;

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

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

3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.

4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

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

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

7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. 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-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 23 Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Článek 24 Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů
- b) dohodou rozvedených manželů (společných členů)
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi
- d) jiným, zákonem připuštěným způsobem.

2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.

3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

4) Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé – společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

5) Společné členství manželů v družstvu zaniká za stejných podmínek jako členství samostatné, zejména převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Vypořádací podíl

Článek 25 Vypořádací podíl

1) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad uplynutím 3 slovy tří měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt či nebytový prostor užívat a vyklizený jej předal družstvu.

2) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím anebo výměny bytu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

3) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:

a) u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;

b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:

— základnímu členskému vkladu

— základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;

— základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

Článek 26

Splatnost vypořádacího podílu

1) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).

2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

4) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. a) je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 27

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.

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 než jedenkrát 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) 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.

Část IV. Nájem družstevního bytu

Článek 28 Vznik nájmu družstevního bytu

1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt nebo přechodem či převodem členských práv a povinností, eventuálně jejích částí. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2) 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.

3) Předpis výše nových úhrad spojených s užíváním bytu odsouhlasených představenstvem je dodatkem k nájemní smlouvě a nabývá platnosti doručením jeho písemného vyhotovení. Písemné vyhotovení se doručuje určenou osobou. Dodatek je platný i v případě odmítnutí převzetí nájemcem.

Článek 29 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.

5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Článek 30

Bytové opravy

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce (společní členové - nájemci), není-li stanoveno jinak.
- 3) Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- 4) Součástí bytové jednotky nejsou stoupačí rozvody SV, TUV, UT, plynu centrálního odpadního potrubí, elektroinstalace až k bytovým jističům, domovní STA, zvonků, telefonů na hranici bytové jednotky a společné části domu.
- 5) Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství umístěného mimo byt (komora nebo sklep) včetně zárubní. Společné rozvody končí hlavními uzavíracími ventily přívodu SV a TUV, plynu a napojením do centrálního odpadního potrubí a před elektrickými jističi nacházejícími se v jednotce.

Článek 31

Postup při neplnění povinností z nájmu

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva členu – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu a úklid společných prostor, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - 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.

Článek 32 **Společné části domu**

Společné části domu jsou:

Základy, hlavní vodorovné a svislé konstrukce, společné prostory v suterénu a přízemí, vchod, schodiště, chodby, střecha, okna a dveře u společných balkonů a lodžii, prádelny, sušárny, namáčírny a žehlírny. Dále hlavní rozvody vody, kanalizace, plynu, tepla, teplé vody, STA včetně domovních rozvodů, společná technická zařízení (pračky, ždímačky a mandl). Výtah včetně strojovny.

Článek 33 **Údržba domu**

Údržba vybavení domu, zařízení, rozvodů a společných částí domu se hradí ze záloh na opravy a investice, které jsou povinni tvořit nájemníci družstevního bytu podle velikosti bytů a v případě rozdělení objektu na jednotky podle zákona 72/1994 Sb. podle spoluvlastnického podílu příslušejícího k bytové jednotce nebo jiným SVJ schváleným způsobem.

Článek 34 **Výměny v bytě**

Výměny zařízení v bytě hradí nájemce.

Článek 35 **Opravy v bytě**

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

Článek 36 **Poškození společných částí domu**

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

Článek 37 **Stavební úpravy členem**

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

2) Člen – nájemce družstevního bytu nesmí bez souhlasu družstva provádět takové stavební úpravy, při nichž by došlo k zásahu do nosné konstrukce stavby nebo změně vnějšího vzhledu domu.

3) Souhlas představenstva družstva, eventuálně Společenství vlastníků s úpravami bytu nenahrazuje postup podle zvláštních předpisů.

Článek 38

Stavební úpravy družstvem

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena – nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Článek 39

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Výše jednotlivých položek předpisu bude stanovena s přihlédnutím k předpokládaným nákladům za bydlení a stavu fondů oprav. Platnost předpisu je časově omezená do doby předání nového předpisu, který jej v plném rozsahu nahradí.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se se členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- 7) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši jedné promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč slovy deset korun českých za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyzoomí o tom družstvo.

Článek 40

Sleva na nájemném

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části. Důvody slevy je nutno objektivně prokázat.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

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

Článek 41 Uplatnění slevy

1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Článek 42 Společný nájem družstevního bytu manželů

1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželů.

2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

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

4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Článek 43 Právní jednání manželů

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu bytu manželů, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní jednání neplatné. Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Článek 44 Zánik společného nájmu

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů;
- e) zánikem společného členství
- f) zánikem nájmu družstevního bytu.

Článek 45 Užívání bytu

1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 46 **Podnájem bytu (části bytu)**

1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva a na dobu nejdéle 2 slovy dva roky. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 22.

2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

3) Představenstvo má právo podnájem zrušit, jestliže jsou porušeny stanovy.

4) Za udělení souhlasu s podnájmem je žadatel povinen uhradit správní poplatek ve výši 5.000 Kč slovy pět tisíc korun českých na dobu podnájmu 2 slovy dvou roků. Po uplynutí doby lze podnájem prodloužit na další 2 roky s úhradou 5.000 Kč slovy pět tisíc korun českých.

Poplatek je navržen představenstvem a schválen členskou schůzí.

Článek 47 **Výměna bytu**

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva. Poplatek za uzavření dohody o výměně bytu mezi cizími osobami schválených členskou schůzí činí 3.000 Kč slovy tři tisíce korun českých.

Článek 48

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Článek 49 **Zánik nájmu družstevního bytu a převod bytu do osobního vlastnictví**

1) Nájem družstevního bytu zaniká:

a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle článku 18;

b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;

c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí 3 slovy tři měsíce a její běh se počíná prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;

d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak;

e) vznikem vlastnictví člena – nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

2) Převod bytu do osobního vlastnictví

a) převod bude uskutečněn na základě žádosti člena podle platného zákona;

- b) družstvo rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám prohlášením vlastníka;
- c) žádostí a zápisem do veřejného záznamu jednotka vznikne;
- d) osobou zodpovědnou za správu domu a pozemku je správce, nevzniklo-li společenství vlastníků, je jím družstvo
- e) pokud získá některý vlastník jednotek na společných částech podíl větší než poloviční, stává se správcem.

Článek 50 Bytové náhrady

- 1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen – nájemce v bytě.

Článek 51 Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 52 Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
- 2) Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů neužívá, popř. že jej užívá k jiným účelům, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, která podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo dá výpověď nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 3) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen na základě písemného dodatku smlouvy, který může za družstvo uzavřít předseda a v souladu s příslušnými právními předpisy. Dodatek musí obsahovat přesné vymezení rozsahu jiného užívání a dobu trvání, která nesmí překročit 3 roky a eventuálně změnu nájemného.
- 4) O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo. V případě spoluvlastnictví družstva a ostatních vlastníků jednotek rozhoduje k návrhu družstva společenství vlastníků.
- 5) Toto rozhodnutí nenahrazuje postup podle zvláštních právních předpisů (zejména stavební zákon). Při rozhodování se přihlédne ke stanovisku představenstva družstva.

Část V. Orgány družstva

Článek 53

Orgány družstva jsou:

- a) představenstvo;
- b) předseda;
- c) kontrolní komise;
- d) členská schůze

Článek 54 Volba členů orgánu

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší osmnácti let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

Článek 55

1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší osmnácti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Článek 56 Způsobilost k jednání

1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.

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

4) Za kolektivní orgán jedná jeho předseda a v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný určený člen orgánu. V konkrétní věci může jednat k tomu pověřený člen orgánu.

Článek 57 Funkční období

1) Funkční období členů orgánů družstva činí 5 slovy pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.

2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Článek 58 Výkon funkce

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Článek 59 Neslučitelnost funkcí

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení.

Článek 60 Způsob volby

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Článek 61 Jednání orgánů

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Článek 62 Písemnosti z jednání

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 slovy šedesát dnů ode dne konání členské schůze. Informační deska družstva se zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

Článek 63 **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
 - d) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise.
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
 - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - j) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - k) rozhodovat o přeměně družstva;
 - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - n) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva;
 - q) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - r) schvalovat statuty fondů;
 - s) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze;
 - u) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva;
 - v) schvalovat další činnosti družstva, při nichž majetková účast družstva přesáhne 1,000.000 slovy jeden milión korun českých;

- 3) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost jedné třetiny členů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
- 4) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost jedné třetiny členů je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do 30 slovy třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni ji svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva.
- 5) Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost jedné třetiny členů usnášení schopná, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi.
- 6) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat členskou schůzi, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Představenstvo je povinno svolat schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7) Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato schůze konala nejpozději do 6 slovy šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 8) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou a to nejpozději 8 slovy osm dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na vývěsní tabuli a na internetových stránkách družstva.
- 9) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
- a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
 - d) program členské schůze.
- 10) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 11) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 12) Na žádost jedné třetiny členů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi.

Článek 64

Konání členské schůze

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové a náhradníci členů, pokud zastupují členy.
- 3) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena

družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se schůze usnáší většinou přítomných členů.

4) V případě rozhodování o

- a) uhrazovací povinnosti;
- b) zrušení družstva s likvidací;
- c) přeměně družstva

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny členů družstva.

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

6) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna jedna třetina členů.

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

8) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do 15 slovy patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.

Článek 65

Neplatnost usnesení členské schůze

Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 slovy tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Článek 66

Představenstvo

1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

2) Představenstvo je oprávněno zastupovat družstvo navenek ve všech věcech. Představenstvo zastupuje předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Článek 67

Členství v představenstvu

1) Představenstvo má tři členy.

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

3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členské schůze odvolat.

- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím 1 slovy jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 6) Členové představenstva jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu, (dále předseda) popř. místopředsedu (dále místopředseda).
- 8) Každý z členů představenstva je povinen uzavřít s družstvem smlouvu o výkonu funkce.

Článek 68 **Schůze představenstva**

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 69 **Předseda**

- 1) Předsedovi přísluší:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
 - b) jednat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
 - c) řídit běžnou činnost družstva.
- 2) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

Článek 70 **Organizování práce představenstva**

V rámci této činnosti předseda družstva:

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

Článek 71 **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.
- 2) Předseda dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu);

- c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nejdéle do 30 slovy třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje představenstvo.

Článek 72

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 73

Členství v kontrolní komisi

- 1) Kontrolní komise má tři členy a žádného náhradníku.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím 1 slovy jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popř. místopředsedu.
- 9) Každý člen komise je povinen uzavřít s družstvem smlouvu o výkonu funkce.

Článek 74

Schůze kontrolní komise

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za 3 slovy tři měsíce a pracuje podle svého plánu činnosti.

3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 75

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1) Představenstvo pověřuje písemně k jednání za družstvo v orgánech společenství vlastníků, jehož je družstvo členem, zmocněnce s jeho souhlasem a to podle těchto pravidel:

- a) předsedu představenstva;
- b) jiného člena představenstva, pokud funkci nemůže vykonávat předseda.

2) Představenstvo informuje vhodným způsobem společenství vlastníků jednotek o osobě zmocněnce a o jeho základních eventuálně dalších oprávněních.

Část VI.

Hospodaření družstva

Článek 76

Financování družstva

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

Článek 77

Bytové hospodaření

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je bytový dům, jehož výstavba byla samostatně financována.

2) Činnost bytového domu se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), z nájemného z ostatních nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu.

3) Zisk nebo ztráta bytového domu se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze. Ztráta se uhradí z fondu dalších členských vkladů nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství. Zisk nelze rozdělit mezi členy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty.

Článek 78

Fondy družstva

1) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů a fond oprav.

Článek 79 Základní kapitál

Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

Článek 80 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 81 Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle článku 14

- 1) Fond dalších členských vkladů podle článku 14, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné.

Článek 82 Fond dodatečných dalších členských vkladů podle článku 15

Fond dalších členských vkladů podle článku 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle článku 15.

Článek 83 Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a úhrad členů družstva nebo vlastníků jednotek podle zákona.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 14.
- 5) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Část VII. Zrušení a likvidace

Článek 84

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Článek 85

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členská schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Článek 86

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než 1 slovy jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Článek 87

- 1) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Článek 88

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že nebydlícímu členu se uhradí částka jeho základního členského vkladu. Další prostředky se rozdělí mezi bydlící členy podle poměru základních členských vkladů, po odečtení pohledávek družstva vůči členu. Do likvidačního zůstatku se zahrnují členové s členstvím delším jednoho roku.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VIII.

Společná ustanovení

Článek 89

Odvolání proti rozhodnutím

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Rozhodnutí orgánu družstva o právech a povinnostech člena lze napadnout odvoláním. Není-li určeno jinak, má odvolání odkladný účinek.
- 3) Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů, není-li stanovami nebo zákonem stanoveno jinak a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do 3 slovy tři měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 6) Představenstvo popř. předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 90

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena vhodným odpovídajícím způsobem.

Článek 91

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé (adresa družstevního bytu, který má člen v nájmu).
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) V případě doručování písemností funkcionářem nebo pracovníkem družstva je také splněna povinnost doručit listinnou zásilku, jestliže byla doručována na adresy evidovaného bydliště:
 - a) doporučeným dopisem, byla-li zásilka převzata manželem adresáta nebo jiným dospělým členem jeho domácnosti;
 - b) dopisem bez označení způsobu doručení (obyčejná zásilka), byla-li zásilka převzata osobou uvedenou pod písm. a) nebo jinou dospělou osobou nacházející se v bytě nebo bydlící v sousedství nebo byla vložena do schránky pro doručování pošty v domě.
- 5) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;

b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;

c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

Článek 92 Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 slovy patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část IX. Přechodná a závěrečná ustanovení

Článek 93

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) 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, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Článek 94

Tyto stanovy Bytového družstva Věžák zahrnující rovněž úpravy podle zákona číslo 89/2012 Sb. – Občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb. – zákon o obchodních korporacích, byly schváleny usnesením členské schůze dne 18. 6. 2014.

.....
Miroslav Kaňka
místopředseda představenstva

.....
Zdeněk Mihalík
předseda představenstva

.....
Jana Havránková
členka představenstva