

Stanovy Bytového družstva Výsluní

V tomto znění platné od 9. 10. 2024.

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 - Právní postavení

(1) „Bytové družstvo Výsluní“ (dále též jen „bytové družstvo“ nebo „družstvo“) je podle zákona č. 89/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov. Družstvo provádí správu nemovitostí, které jsou v jeho vlastnictví. Družstvo je oprávněno spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

(2) Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

(3) Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

(4) Družstvo zřizuje ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Informační deska může být z rozhodnutí členské schůze zpřístupněna prostřednictvím internetových stránek.

Článek 2 - Obchodní firma a sídlo

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Výsluní.

(2) Sídlo: Na Výsluní 1062, 277 11 Neratovice.

(3) IČO: 25663917.

Článek 3 - Předmět činnosti a podnikání

(1) Základním účelem založení a předmětem činnosti „Bytového družstva Na Výsluní“, je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.

(2) Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje družstvo zejména tyto činnosti:

a) správu nemovitostí – pozemky parc. č. st. 2060/1, jehož součástí je dům čp. 1064, parc. č. st. 2061, jehož součástí je dům čp. 1063, parc. č. st. 2062/1, jehož součástí je dům čp. 1062, parc. č. st. 2063, jehož součástí je dům čp. 1061, parc. č. st. 2064, jehož součástí je dům čp. 1060, parc. č. st. 2065, jehož součástí je dům čp. 1059, vše v katastrálním území a obci Neratovice (dále jen „nemovitost“), včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny nemovitostí, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

b) pronájem vlastních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům družstva – nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

(4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníčkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.

(5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Článek 4 - Omezení při nakládání s majetkem

(1) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit nemovitost, družstevní byty nebo nebytové prostory, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jediné písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(2) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo nebytovým prostorům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Odstavec 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

Článek 5 - Družstevní podíl – obecná ustanovení

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představují družstevní podíl.

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, vyjma spoluvlastnictví vyplývajícího ze společného jmění manželů.

(3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu, je vyloučeno.

(4) Vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu je vyloučeno.

Článek 6 - Základní ustanovení

(1) Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva.

(2) Člen družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členským vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na nemovitosti, v níž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

(3) Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.

(4) Člen družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem; může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.

Článek 7 - Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání družstva. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny.

Článek 8 - Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

(1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

(2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 567b a násl. ZOK.

Další členský vklad

Článek 9 - Společné ustanovení

(1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na nemovitosti, v níž se nachází byt, jehož se jako člen družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Platí to jak při pořízení nemovitosti (pozemku s domem na něm postaveným nebo domu bez pozemku), tak při pořízení nových bytů změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.

(2) Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí (ustavující schůzí při založení družstva) formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s družstvem podle čl. 12, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze podle čl. 10, je jednou z podmínek vzniku členství v družstvu.

(3) Člen se může podle článku 6 odst. 3 a 4 podílet na základním kapitálu družstva více dalšími členskými vklady.

Článek 10 - Způsob určení výše dalšího členského vkladu a způsob určení jeho splacení (splnění)

(1) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovitosti (pozemku s domem nebo domu bez pozemku) připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.

(2) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze družstva.

(3) Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.

Článek 11 - Nepeněžitý další členský vklad

(1) Podle podmínek a potřeb družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitýho dalšího členského vkladu; může případně také svým usnesením schválit, že nepeněžitým dalším členským vkladem může být také provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí či poskytování služeb pro družstvo.

(2) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou družstvo a vkladatel, při založení družstva se dohodne vkladatel s ostatními zakladateli. Před jeho vložením schválí konkrétní nepeněžitý vklad členská schůze (nebo při založení družstva ustavující schůze) spolu s peněžní částkou, jako se započítává na další členský vklad, která však nesmí být vyšší než částka, na kterou byl tento vklad oceněn.

Článek 12 - Smlouva o dalším členském vkladu

(1) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:

a) údaje o výši peněžitýho dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 3,

b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo

c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byť jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,

d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

(2) Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o nepeněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň:

a) údaje o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, anebo

b) má-li být nepeněžitým vkladem provedení nebo provádění práce nebo poskytnutí nebo poskytování služby členem, podrobný popis práce nebo služby, způsob a lhůty provedení nebo provádění práce či služby,

c) prohlášení obou smluvních stran o tom, že ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany,

d) výši ocenění nepeněžitého vkladu v penězích podle ocenění provedeného podle písm. c).

(3) V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

(4) Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

(5) Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 52 odst. 2 písm. o) členská schůze.

Článek 13 - Více dalších členských vkladů téhož člena

(1) Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

(2) Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

(3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu, sjednané podle čl. 12 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

(4) V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

Článek 14 - Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

(1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva a další členský vklad se započítává do kupní ceny za tento převod.

(3) V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Oddíl 1 Vznik členství a seznam členů

Článek 15 - Podmínky pro členství, vznik členství

(1) Členem družstva může být pouze fyzická osoba, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.

(2) Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva družstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

(3) Za trvání družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

(4) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 47 a 48 těchto stanov.

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň:

a) obchodní firmu družstva,

b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,

c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 10, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.

(2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

(3) Má-li být vnesen nepeněžitý vklad, o přijetí do družstva rozhoduje členská schůze.

(4) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do třiceti (30) dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do družstva bylo učiněno.

Článek 17 - Seznam členů

(1) Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. 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.

(2) Do seznamu členů se zapisuje:

a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu, než je bydliště nebo sídlo člena,

b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,

c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),

d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně 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 písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(4) Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje na tuto doručovací adresu.

(5) Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

(6) Představenstvo družstva umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.

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

(8) Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Oddíl 2

Práva a povinnosti člena a družstva

Článek 18 - Základní práva a povinnosti člena a družstva

(1) Člen družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

(2) Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti družstva a povinnostem členů odpovídají práva družstva.

(3) V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:

a) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,

b) volit a být volen do orgánů družstva nebo orgánem družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,

c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,

d) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,

e) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, splatí-li další členský vklad,

f) na vypořádací podíl při zániku družstva likvidací nebo při zániku členství za trvání družstva,

g) v případě, kdy je dům z rozhodnutí členské schůze družstva přeměněn na bytové spoluvlastnictví založené vlastnictvím jednotek, získat za podmínek schválených členskou schůzí družstva a za podmínek stanovených v NOZ jím užívaný byt do vlastnictví.

(4) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen zejména tyto základní povinnosti:

a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva,

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

c) oznamovat a podle povahy údajů také 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 práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,

d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,

e) chránit družstevní majetek, dodržovat vnitřní směrnice (jako např. domovní řád, požární směrnice, pravidla pro opravy a údržbu v domě atd.), bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a další předpisy,

f) zachovávat dobré mravy, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva a nájemci – nečleny družstva.

(5) Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 3.

Článek 19 - Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu – obecná ustanovení

Práva a povinnosti člena a družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

Oddíl 3

Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

Článek 20 - Převod družstevního podílu

(1) Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nespĺňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do patnácti (15) dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednána způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z družstva.

(4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

(5) Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených, případně v paušální výši určené pro tyto úkony usnesením členské schůze.

(6) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 1.

Článek 21 - Přechod družstevního podílu

(1) Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

(3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

(4) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 2.

Článek 22 - Rozdělení družstevního podílu

(1) Rozdělení družstevního podílu v družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy družstva podle ZOK a těchto stanov.

(2) Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

(3) Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami družstva.

(4) Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

(5) Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 46 odst. 3.

Článek 23 - 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.

Oddíl 4

Zánik členství v družstvu

Článek 24 - Způsoby zániku členství

(1) Členství v bytovém družstvu zaniká:

a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,

b) vystoupením člena,

c) vyloučením člena,

d) převodem družstevního podílu,

e) přechodem družstevního podílu,

f) smrtí člena družstva,

g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,

h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,

i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydlení, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,

j) doručení vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu 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, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

k) z jiných důvodů uvedených v obecně závazném předpise nebo těchto stanovách.

(2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

(3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a) zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující,

b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Článek 25 - Dohoda o zániku členství

(1) Dohodu o zániku členství uzavírá družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

(2) Členství v družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.

(3) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Článek 26 - Vystoupení člena z družstva

(1) Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 3 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

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

(2) Člen může z družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.

(3) K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

(4) Vystoupil-li člen z družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

(5) Ustanovení čl. 24 odst. 2 platí obdobně.

Oddíl 5

Vyloučení člena z družstva

(1) Člen družstva nebo společní členové družstva mohou být z družstva vyloučeni, jestliže člen

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,

b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov,

c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

(2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z družstva podle odst. 1 písm. c) jsou, že člen:

- užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda,

- buď sám, nebo ti, kteří s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v družstvu, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě,

- zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,

- po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,

(3) Člena družstva nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva dále vyloučit:

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

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

Článek 29 - Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

(1) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.

(2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

(3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo družstva.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Článek 30 - Rozhodnutí o vyloučení

(1) O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.

(2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do jednoho (1) roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

(3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Článek 31 - Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

(1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká.

(2) 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, jinak toto právo zaniká.

(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(2) Jde-li o vyloučení společných členů - manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů - manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Článek 33

(1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

(2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Článek 34

(1) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

(2) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 1 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

(3) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Oddíl 6

Vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva

Článek 35 - Nárok na vypořádací podíl

(1) Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

(3) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému

základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

(4) Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

Článek 36 - Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

(1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

(2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

ČÁST ČTVRTÁ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1

Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Článek 37 - Základní ustanovení

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

(2) Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že

a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a

b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

(3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

Článek 38 - Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

(1) V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.

(2) V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

(3) Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

Oddíl 2

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 39

Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 41.

Článek 40

(1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň

a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 41, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,

b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitosti s tím spojených,

c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva - nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,

d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov.

e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

(2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 41, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi družstva - nájemci.

Článek 41 - Nájemné

(1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové družstva - nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

(2) Při změně nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

Článek 42 - Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)

(1) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu, je-li zajišťován družstvem.

(2) Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(3) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

(4) Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

Oddíl 3

Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Článek 43 - Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

(1) Družstvo zejména

a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň pět (5) dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 45 odst. 3, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.

(2) Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

(1) Nájemce družstevního bytu zejména

a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,

b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,

c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, 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 a hygienicky vyhovujících podmínkách,

d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 45 odst. 2 a 3,

e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,

g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,

i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů,

jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

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

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen družstva - nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva (2) 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 družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu jednoho (1) roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle jednoho (1) roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

Článek 45 - Opravy a údržba v bytě

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

(2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu

a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,

b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě, které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu, jde-li o centrální vytápění, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

Článek 46 - Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu

(1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(4) Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splnul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena - nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi - nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Oddíl 4

Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

(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 a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.

(2) Jde-li o společné členství manželů v družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

(3) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

(4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

(5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(6) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

(7) V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

(8) Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

Článek 48 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy družstva

(1) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

(2) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení NOZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

(1) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

(2) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

(3) Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním a převzetím nebo doporučenou poštou, popřípadě kurýrem. Člen doručuje na adresu družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

(4) Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy družstva - nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(5) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví družstva.

(6) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem družstva - nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, a družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

(7) Podrobnosti v záležitostech uvedených v odstavci 6 mohou být upraveny usnesením členské schůze, schválením změn v domovním řádu, případně v dodatcích k dosavadním smlouvám o nájmu družstevních bytů uzavřených mezi družstvem a členy - nájemci družstevních bytů.

(8) Další práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu se řídí ustanoveními NOZ upravujícími nájem, nájem bytu nebo nájem prostoru sloužícího podnikání.

ČÁST PÁTÁ ORGÁNY DRUŽSTVA

Oddíl 1 Obecná ustanovení o orgánech

Orgány družstva jsou:

a) členská schůze,

c) představenstvo,

d) kontrolní komise.

Článek 51 - Společná ustanovení

(1) Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

(2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

(3) Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

(4) Je-li členem družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu Družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(5) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

(6) Funkční období volených orgánů je pět (5) let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

(7) Člen voleného orgánu družstva může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, který ho zvolil, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. V případě člena voleného orgánu družstva výkon funkce končí nejpozději tři (3) měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím dvou (2) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

(8) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

(9) Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

(10) O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina

(11) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

(12) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, funkci za celý volený orgán, včetně písemností družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

(13) Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.

(14) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány družstva.

Oddíl 2

Členská schůze

Článek 52 - Postavení a působnost členské schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

(2) Členská schůze

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,

b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,

- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 51 odst. 13 stanov,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
- l) rozhoduje o účelu založení družstva a omezení hospodaření družstva,
- m) rozhoduje o přeměně družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem
- o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- p) rozhoduje o převedení domu družstva na bytové spoluvlastnictví založené vlastnictvím jednotek,
- q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- s) schvaluje konečnou zprávu u průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

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

(1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

(2) Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.

(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň

a) firmu a sídlo družstva,

b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,

c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,

d) program členské schůze a

e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

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

(5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.

(6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

a) 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, anebo

b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

(7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % (deset procent) členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu (1/5) všech hlasů.

(8) Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

(9) Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do třiceti (30) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK.

(10) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do deseti (10) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

(11) Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

(12) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

(13) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 12 věta druhá.

(14) O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.

(15) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

Článek 54 - Usnášeníschopnost členské schůze

(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

(2) Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

(3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden (1) hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

(4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

(5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

(1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20 % (dvacet procent) členů, nejméně však tři (3) členové.

(3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Článek 56 - Rozhodování per rollam

(1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

(2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí patnáct (15) dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi družstva,

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a

d) další údaje, určí-li tak stanovy.

(4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Ustanovení § 659 odst. 2 ZOK se použije obdobně.

(6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

(7) Rozhodnutí přijaté postupem podle § 652 až 654 ZOK, včetně dne jeho přijetí, oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným ZOK a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

(8) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

Oddíl 3

Volené orgány a jiné orgány družstva

Článek 57 - Představenstvo

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva v pořadí určeném při zvolení členů představenstva.

(2) Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze, kontrolní komise nebo orgánů samosprávy, pokud jsou podle stanov rozhodnutím členské schůze zřízeny.

(3) Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

(4) Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

(5) Představenstvo má sedm (7) členů a je voleno na funkční období pěti (5) let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

(6) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva se nesmí účastnit na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti.

(7) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 6 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

(8) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.

(9) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do deseti (10) dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise

uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

(10) Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm (7) dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

(11) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

(12) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden (1) hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

(13) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

(14) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

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

(16) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 58 - Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

(2) Kontrolní komise má tři (3) členy.

(3) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě též místopředsedu, který zastupuje předsedu.

(4) Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

(5) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

(7) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

(8) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

(9) Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva, zřízeného podle stanov.

(10) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

(11) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři (3) měsíce.

(12) Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 58 odstavce 6, 7, 13, 15 a 16.

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ

Článek 59 - Základní ustanovení

Zdroje krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

Článek 60 - Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

(zdroj na opravy a investice)

(1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

(2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.

(3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.

(4) Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

Článek 61 - Fondy družstva

(1) Družstvo vytváří nedělitelný fond.

(2) Družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.

(3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

Článek 62 - Nedělitelný fond

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva. Používá se na úhradu ztráty družstva.

(2) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 63 - Zisk družstva

Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

Článek 64 - Ztráta družstva

(1) Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů

a) z nerozděleného zisku minulých let,

b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,

c) uhrazovací povinností členů,

d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,

e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

Článek 65 - Uhrazovací povinnost členů

(1) Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

(2) Výše uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

(3) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

(4) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

Článek 66 - Uložení uhrazovací povinnosti

(1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže

a) ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,

b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,

c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty družstva, a

d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do jednoho (1) roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

(2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

ČÁST SEDMÁ ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Článek 67 - Zrušení družstva

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

(2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

(3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

(4) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci družstva.

Článek 68 - Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Článek 69

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

(2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.

Článek 70

Pokud byly v družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon funkce se členy volených orgánů družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ustanovení ZOK do šesti (6) měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty platilo, že je výkon funkce bezplatný.

Článek 71

(1) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše družstvo do obchodního rejstříku.

(2) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

Článek 72

Tyto stanovy (jejich úplné nové znění) byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 11. 1. 2022 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

OBSAH

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1 Právní postavení

Čl. 2 Obchodní firma a sídlo

Čl. 3 Předmět činnosti a podnikání

Čl. 4 Omezení při nakládání s majetkem

Čl. 5 Družstevní podíl - obecná ustanovení

ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

Čl. 6 Základní ustanovení

Čl. 7 Základní členský vklad

Čl. 8 Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

Čl. 9 až 14 Další členský vklad

Čl. 9 Společné ustanovení

Čl. 10 Způsob určení výše dalšího členského vkladu a postupu při jeho splacení (splnění)

Čl. 11 Nepeněžitý další členský vklad

Čl. 12 Smlouva o dalším členském vkladu

Čl. 13 Více dalších členských vkladů téhož člena

Čl. 14 Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Oddíl 1: Vznik členství a seznam členů

Čl. 15 Podmínky pro členství, vznik členství

Čl. 16 Postup při přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

Čl. 17 Seznam členů

Oddíl 2: Práva a povinnosti člena a družstva

Čl. 18 Základní práva a povinnosti člena a družstva

Čl. 19 Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu - obecně

Oddíl 3: Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu

Čl. 20 Převod družstevního podílu

Čl. 21 Přechod družstevního podílu

Čl. 22 Rozdělení družstevního podílu

Čl. 23 Splynutí družstevních podílů

Oddíl 4: Zánik členství v družstvu

Čl. 24 Způsoby zániku členství

Čl. 25 Dohoda o zániku členství

Čl. 26 Vystoupení člena z družstva

Čl. 27 Vystoupení člena z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

Oddíl 5: Vyloučení člena z družstva

Čl. 28 Důvody pro vyloučení

Čl. 29 Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

Čl. 30 Rozhodnutí o vyloučení

Čl. 31 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

Čl. 32 až 34 Společná ustanovení k vyloučení

Oddíl 6: Vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva

Čl. 35 Nárok na vypořádací podíl

Čl. 36 Lhůta splatnosti vypořádacího podílu

ČÁST ČTVRTÁ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1: Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Čl. 37 Základní ustanovení

Čl. 38 Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

Oddíl 2: Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením

Čl. 39 a 40 Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 41 Nájemné

Čl. 42 Služby spojené s bydlením

Oddíl 3: Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Čl. 43 Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

Čl. 44 Základní práva a povinnosti člena družstva jako nájemce družstevního bytu

Čl. 45 Opravy a údržba v bytě

Čl. 46 Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s nájmem družstevního bytu ve vztahu k tomuto nájmu

Oddíl 4 Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu

Čl. 47 Společný nájem družstevního bytu manžely se společným členstvím

Čl. 48 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy družstva

Čl. 49 Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

ČÁST PÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA

Oddíl 1: Obecná ustanovení o orgánech

Čl. 50 Základní ustanovení

Čl. 51 Společná ustanovení

Oddíl 2: Členská schůze

Čl. 52 Postavení a působnost členské schůze

Čl. 53 Svolání členské schůze

Čl. 54 Usnášeníschopnost členské schůze

Čl. 55 Náhradní členská schůze

Čl. 56 Rozhodování per rollam

Oddíl 3: Volené orgány a jiné orgány družstva

Čl. 57 Představenstvo

Čl. 58 Kontrolní komise

ČÁST ŠESTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 59 Základní ustanovení

Čl. 60 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice (zdroj na opravy a investice)

Čl. 61 Fondy družstva

Čl. 62 Nedělitelný fond

Čl. 63 Zisk družstva

Čl. 64 Ztráta družstva

Čl. 65 Uhrazovací povinnost členů

Čl. 66 Uložení uhrazovací povinnosti

ČÁST SEDMÁ: ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA

Čl. 67 Zrušení družstva

Čl. 68 Zánik družstva

ČÁST OSMÁ: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 69 až čl. 72