

Stanovy bytového družstva „Pšenčik“

(dále jen "stanovy")

Část I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Založení a vznik družstva; účel družstva

1) Bytové družstvo „Pšenčik“ (dále rovněž i jako „družstvo“) bylo založeno rozhodnutím ustavující členské schůze dne 28. června 1994 a vzniklo zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze dne 21. října 1994.

2) Právní poměry družstva se řídí obecně závaznými předpisy České republiky, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zák. č. 90/2012 Sb., zákonem o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů a těmito stanovami.

3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož účelem je zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Družstvo je obchodní korporací a členové družstva neručí za jeho závazky.

Článek 2

Obchodní firma, sídlo, internetové stránky družstva

- 1) Obchodní firma družstva zní: Bytové družstvo „Pšenčik“.
- 2) Sídlo družstva je v Praze 12, Pšenčíkova 682, PSČ 142 00.
- 3) Internetové stránky družstva se nacházejí na adrese: www.bdpsencik.cz

Článek 3

Trvání družstva

Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

Článek 4

Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je:
 - a) pronájem bytů a nebytových prostor - správa majetku družstva;
 - b) zajišťování základních služeb souvisejících s řádným provozem družstva a spravovaného majetku.

2) V rámci svého předmětu činnosti družstvo zejména:

a) provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva;

b) poskytuje nebo zabezpečuje základní služby spojené s užíváním bytů a nebytových a společných prostor v budovách ve vlastnictví družstva;

c) uzavírá příslušné smlouvy týkající se majetku družstva a koná další právní jednání či faktické úkony za účelem podnikání spočívajícím především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva.

d) zajišťuje plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;

e) vykonává další činnosti a služby schválené představenstvem, jejichž výnos sníží náklady na provoz a správu družstva, například administrativní náklady atp.

Článek 5

Členský vklad

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

2) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná. Základní členský vklad tvoří částka ve výši 1.000,- Kč. Vstupní vklad člena družstva – zápisné činí částku ve výši 1.100,- Kč. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vrátit; to neplatí, jestliže došlo ke snížení základního členského vkladu.

3) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů, které členové družstva zaplatili anebo k jejichž splacení se zavázali.

4) Vedle základního členského vkladu se může člen družstva podílet na základním kapitálu jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

5) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Není-li vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vrátit ani jinak vypořádávat.

6) V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Článek 6

Jednání za družstvo

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, jehož jednání je jednáním za družstvo. Za představenstvo jedná a podepisuje předseda představenstva. Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma nebo forma přísnější, je třeba podpisů alespoň dvou členů, tj. předsedy a jednoho z místopředsedů.

Část II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 7

Členství osob v družstvu

Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, ve kterém je členství dobrovolné. Členem družstva se může stát zletilý člověk (dále jen „osoba“), který je občanem České republiky nebo má v České republice povolení k dlouhodobému pobytu. Toto omezení se nevztahuje pro případ nabytí členského podílu v družstvu děděním. Členem družstva se nemůže stát právnická osoba.

Článek 8

Vznik členství

1) Členství osoby vzniká:

a) při vzniku družstva dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku,

b) dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. Členství v družstvu je podmíněno zaplacením základního členského vkladu, vstupního vkladu a dalšího členského vkladu, přičemž tento bude splacen hotově nebo převodem na účet, který sdělí družstvo, do sedmi dnů od dojití výzvy k úhradě,

c) převodem družstevního podílu,

d) přechodem družstevního podílu,

e) na základě dalších skutečností stanovených zákonem.

2) Členská schůze je povinna rozhodnout o přihlášce osoby nejpozději na své první schůzi následující po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena.

3) Družstvo vrátí členský vklad žadateli, kterého nepřijalo za svého člena, do šedesáti dnů ode dne zamítavého rozhodnutí členské schůze.

Článek 9

Družstevní podíl

Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Družstevní podíl generuje členství v družstvu. Družstevní podíl je věc v právním smyslu, se kterou lze za podmínek stanovených těmito stanovami a právními předpisy disponovat.

Článek 10

Převod a přechod družstevního podílu

1) Člen družstva může převést svůj družstevní podíl v družstvu nebo jeho ideální část na osobu nebo na osoby, které splňují podmínky vzniku členství, způsobem určeným zákonem a těmito stanovami, přičemž je připuštěno, aby tato osoba nebyla dosavadním členem družstva. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo jeho ideální části na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Družstevní podíl či jeho ideální část přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu či jeho části nebo pozdějším dnem uvedeným v takové smlouvě. Stejně účinky jako předložení smlouvy nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena nebo členů o převodu družstevního podílu nebo jeho ideální části a písemný souhlas nabyvatele nebo nabyvatelů družstevního podílu či jeho části. Podpisy všech smluvních stran smlouvy o převodu družstevního podílu či jeho části, případně i na oznámení o převodu družstevního podílu či jeho části a souhlasu nabyvatele, musí být úředně ověřeny. Strany dohody jsou povinny předložit družstvu předávací protokol bytu s vyznačením stavu médií ke dni předání bytu, ke kterému se vztahuje převáděný družstevní podíl či jeho část.

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

3) V případě, že smlouvou o převodu družstevního podílu dochází k převodu společného členství manželů nebo výlučného členství s právem společného nájmu, je k platnému uzavření takovéto dohody nutný souhlas obou manželů, resp. všech spoluvlastníků družstevního podílu; stejně tak v případě, že na straně nabyvatele jsou manželé nebo více osob a touto smlouvou vzniká jejich společné členství. Podpisy všech účastníků smlouvy o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny.

4) Smrtí člena přechází jeho družstevní podíl na dědice, ledaže se jedná o dědice nezpůsobilého. V takovém případě náleží dědici majetkové vypořádání.

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

Článek 11

Společné členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Členství jednoho manžela v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.

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

3) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, a jako společní členové mají jen jeden hlas na členské schůzi. Družstevní podíl může spravovat kterýkoliv z manželů.

4) Společné členství manželů nevzniká v případě, že jeden z manželů nabyde družstevní podíl darem či děděním.

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

6) Společné členství manželů zaniká úmrtím jednoho z manželů, dohodou rozvedených manželů, zrušením společného jmění manželů za trvání manželství nebo rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru). Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen a doložen družstvu.

7) Zánikem společného členství manželů v družstvu zaniká členství jednoho z manželů nebo bývalých manželů, členství druhého z manželů trvá nadále.

Článek 12

Rozdělení, splynutí a přeměna družstevního podílu

1) Za předpokladu, že člen družstva je nájemcem nejméně dvou družstevních bytů, lze členský podíl rozdělit. Převodce ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. V případě rozdělení je třeba určit, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu. Ustanovení čl. 10 těchto stanov se použijí na rozdělení družstevního podílu obdobně.

2) Každý člen družstva může mít pouze jeden družstevní podíl. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v den, kdy jej člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spjata práva třetích osob, splývají družstevní podíly až v den, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

3) Společné členství manželů se převedením do společného vlastnictví mění na samostatné členství jednoho z nich, a to na základě dohody společných členů. K přeměně dojde v případech, kdy:

a) Společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů, nebo na samostatné členství každého z nich v případě, že se po rozvodu dohodnou, že jeden z nich bude jako člen užívat byt a druhý bude užívat druhý byt, nebo rozhodne-li tak soud (pro nebytové prostory platí obdobně);

b) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu, se výměnou bytu mění na společné členství manželů. To neplatí v případě, že společné členství manželů v družstvu nevniká, neboť jeden z manželů nabyl družstevní podíl dědictvím nebo darem;

c) samostatné členství jednoho z manželů, nájemce družstevního bytu, se převodem členských práv a povinností za trvání manželství na druhého z manželů mění na společné členství manželů.

Článek 13

Spoluvlastnictví družstevního podílu - společné členství více osob

Více osob může mít práva ke stejnému družstevnímu podílu (spoluvlastnit jej). V takovém případě tyto osoby určí mezi sebou správce, který tento družstevní podíl bude spravovat. To musí dát družstvu písemně na vědomí do 7 dnů od vzniku společného členství.

Článek 14

Práva člena družstva

1) Člen družstva má právo zejména:

a) za podmínek stanovených těmito stanovami volit členy orgánů družstva a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím těchto orgánů;

b) účastnit se na řízení a rozhodování v družstvu;

c) účastnit se na družstevní činnosti a požívat všech výhod, které družstvo poskytuje členům družstva, ve smyslu těchto stanov;

d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu;

e) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu;

f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;

g) právo poskytnout družstevní byt do pronájmu či podnájmu či jako výprosu se souhlasem a za podmínek stanovených družstvem;

h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytnutých s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí;

i) na jakékoliv informace týkající se jeho bytu nebo jeho členství v družstvu;

j) obdržet vypořádací podíl dle stanov při zániku členství;

k) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov, ze zákona a z ostatních vnitřních předpisů družstva;

Článek 15

Povinnosti člena družstva

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, stanovy a rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uhradit základní členský vklad, jehož součástí je i vstupní vklad, popř. další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě;
- c) platit řádně příspěvek do fondu oprav a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku, příspěvky na činnost družstva, případně zálohy na veškeré tyto platby;
- d) chránit majetek družstva, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu;
- e) zajišťovat na svůj náklad opravy a údržbu bytu, a to s výjimkou částí, které hradí družstvo;
- f) chovat se při užívání bytu ohleduplně a respektovat dodržování zásady dobrých mravů;
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské evidence, rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s nájmem bytu, a to vždy nejpozději do třiceti dnů ode dne změny písemnou formou nebo elektronicky na e-mailovou adresu info@bdpsencik.cz;
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení provedení předepsaných technických revizí a nutných oprav, zjištění technického stavu bytu a montáž, kontrolu a odečty měřících přístrojů (voda, teplo). Tuto povinnost má i v případě své delší nepřítomnosti. Za tím účelem musí oznámit družstvu obvyklým způsobem osobu, pověřenou umožnit zpřístupnění jeho bytu v uvedených případech;
- i) pokud se člen družstva dlouhodobě, tzn. déle než 2 měsíce, nezdržuje v bytě BD „Pšenčík“, je povinen oznámit družstvu svou aktuální kontaktní údaje;
- j) podílet se na úhradě ztráty družstva podle těchto stanov;
- k) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva;
- l) plnit ostatní povinnosti stanovené vnitřními předpisy družstva.

Článek 16

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

a) písemnou dohodou mezi družstvem a členem, přičemž členství člena družstva končí sjednaným dnem;

b) vystoupením člena družstva, přičemž v takovém případě členství končí uplynutím doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva; v případě, že člen družstva vystupuje proto, že nesouhlasí se změnou stanov, musí to uvést výslovně a v písemné formě včetně důvodu, proč nesouhlasí, ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy byla členskou schůzí tato změna přijata. V takovém případě není pro uvedeného člena změna stanov účinná a jeho vztah k družstvu se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena pak zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem družstva;

c) vyloučením za podmínek čl. 17 těchto stanov;

d) převodem družstevního podílu;

e) přechodem družstevního podílu;

f) smrtí člena družstva; majetková práva přecházejí v takovém případě na dědice, který je způsobilý stát se členem družstva. Dědic se tak stává členem družstva, přičemž toto členství není vázáno na souhlas představenstva, anebo, nestane-li se členem, má nárok na majetkové vypořádání. Do skončení dědického řízení hradí peněžité závazky zůstavitele dědicové. Po ukončení dědického řízení je ustanovený dědic povinen veškeré dlužné částky zaplatit.

g) zánikem družstva bez právního nástupce, a to dnem výmazu z obchodního rejstříku;

h) prohlášením konkurzu na majetek člena;

i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;

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

Článek 17

Vyloučení člena

1) Člen může být vyloučen, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své

členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, o které rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil, k čemuž se mu poskytne lhůta 30 dnů. To neplatí, pokud porušení povinností nebo jiné důležité důvody měly následky, které nelze odstranit, nebo pokud byly splněny podmínky odstavce 2) a odstavce 3) tohoto článku.

2) Člena může představenstvo vyloučit, a to bez výstrahy, pokud jako nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu; nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt či nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3) Představenstvo může rovněž rozhodnout o vyloučení člena, pokud

- a) nesplnil vkladovou povinnost, ke které se zavázal;
- b) zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
- c) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým.

4) O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje představenstvo. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen do 30 dnů od doručení na adresu v seznamu členů odůvodněné námitky k členské schůzi, jinak toto právo zaniká.

5) Vylučovaná osoba může proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství

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

Článek 18

Vypořádací podíl

1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

3) Při výpočtu vypořádacího podílu se vychází z poměru podlahové plochy bytu užívaného bývalým členem družstva k podlahové ploše všech bytů tak, že tento poměr se aplikuje na vlastní kapitál družstva.

4) V případě, že by postupem dle odst. 2) a odst. 3) byl vypořádací podíl nižší, než

kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena v družstvu, určení vypořádacího podílu dle uvedených odstavců se nepoužije.

5) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při současném zániku nájmu k družstevnímu bytu vznikne nárok na vypořádací podíl až po vystěhování z družstevního bytu.

6) Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

7) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.

8) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměny družstevního bytu nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl a vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

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

Článek 19

Členská evidence

1) Družstvo vede evidenci všech svých členů.

2) Družstvo eviduje následující skutečnosti: jméno, datum narození, bydliště, případně adresu pro doručování, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výši členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti. Další případné údaje mohou být vyžadovány v nájemní smlouvě.

3) Člen družstva je povinen ve lhůtě 30 dní poté, co taková skutečnost nastane, oznámit změnu v evidovaných skutečnostech družstvu.

4) V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

5) Člen družstva má právo nahlížet do evidence družstva pouze v rozsahu jeho osobní evidence a žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. Nahlédnutí členu družstva ve větším než výše uvedeném rozsahu nebo nahlédnutí jiné osobě družstvo umožní pouze v případě doložení právního zájmu na takovém nahlédnutí.

6) Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v rozsahu podle předchozího článku stanov výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor a v souladu s obecně závaznými předpisy.

7) Představenstvo umožní nahlédnout do příslušné části evidence každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas dotčeného člena družstva; tento podpis musí být úředně ověřen.

Část III.

Nájem BYTU

Článek 20

Podmínky vzniku práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

1) Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v družstvu za podmínek specifikovaných v tomto článku.

2) Člen družstva, který se podílel (nebo jeho právní předchůdce) na pořízení družstevního bytu základním anebo dalším členským vkladem, má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, pokud splňuje ostatní zákonné podmínky a podmínky stanov.

3) Družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami pro členství v bytovém družstvu a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů od okamžiku rozhodného pro vznik členství.

4) Družstvo uzavře se členem družstva po splnění shora uvedených podmínek nájemní smlouvu na dobu neurčitou ohledně bytu, na jehož pořízení se člen nebo jeho právní předchůdce podílel základním anebo dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní zákonné podmínky a podmínky stanov, a to za podmínky, kdy v nájemném budou zahrnuty pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Článek 21

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou

Družstvo může smlouvou o nájmu na dobu určitou přenechat družstevní byt (nebytový prostor) osobě, která není členem družstva. Rovněž může byt (nebytový prostor) přenechat tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Podmínky nájmu, včetně nájemní doby určí smlouva.

Článek 22

Užívání bytu nebo nebytového prostoru

1) Členové družstva užívají družstevní byt či nebytový prostor a společné prostory

(dále v této části jen "byt") na základě příslušné písemné nájemní smlouvy. Není-li dohodnuta doba nájmu, má se za to, že je sjednána na dobu neurčitou.

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

3) Nájemce je povinen byt užívat v souladu se všeobecně závaznými právními předpisy, zněním stanov a domovním řádem.

Článek 23

Práva a povinnosti vyplývající z nájmu

1) Se členem – nájemcem bytu a s manžely – společnými nájemci (dále jen „nájemce“) mohou v bytě bydlet osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti (dále jen „osoby spolužijící“). Člen družstva má povinnost oznámit počet osob, které s tímto žijí ve společné domácnosti bytovému družstvu a jakoukoli změnu v počtu osob, a to do 30 dnů od okamžiku, kdy k této změně dojde. Neoznámení se považuje za hrubé porušení členských povinností.

2) Nájemci a osoby spolužijící mají právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, které je s užíváním domu poskytováno.

3) Nájemci jsou povinni dbát, aby při výkonu jejich práv bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující výkon práv i všem ostatním nájemcům.

4) Ví-li nájemce o tom, že bude ve svém bytě nepřítomen déle než 2 měsíce, notifikuje družstvo o této skutečnosti a sdělí družstvu své kontaktní údaje. V opačném případě se to považuje za hrubé porušení členských povinností; to neplatí, pokud tím nikomu nezpůsobí jakoukoliv újmu.

5) Družstvo má právo požadovat, aby v bytě nájemce žil pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, a nebrání tomu, aby všechny osoby v bytě mohly žít v přiměřených a hygienických podmínkách.

6) Družstvo je povinno zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

7) Veškeré opravy v bytě, které souvisí s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou si hradí nájemce sám z vlastních prostředků. Opravy a výměny zařízení vestavěných v bytě hradí družstvo pouze za předpokladu, že takovou potřebu vyvolalo.

8) Družstvo hradí opravy a výměny rozvodů tepla včetně výměny topných těles ústředního vytápění a termostatických regulačních ventilů, rozvodů vody a plynu až k bytovým uzávěrům (opravy a výměny všech dalších uzávěrů hradí nájemce), vnější nátěry oken, opravy a výměny stoupacích vedení kanalizace, opravy a výměny společné televizní antény a elektřiny až k bytovým přípojkám, opravy a výměny domácích telefonů k nim, opravy a výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla. To neplatí, pokud se jedná o výměny nevynucené technickým stavem.

9) Družstvo hradí náklady všech revizí a oprav společných zařízení v domě, jejichž povinnost provádění je stanovena obecně závaznými předpisy.

10) Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen družstvu nahlásit potřebu oprav v domě. V bytě jen těch, jejichž náklad má nést družstvo. Rovněž je povinen předmětné opravy umožnit. V opačném případě odpovídá za újmu tím způsobenou.

11) Nesplní-li družstvo v přiměřené době svoji povinnost a neprovede opravu, přičemž v důsledku toho hrozí nájemci újma, je tento oprávněn po předchozí notifikaci družstva provést opravu na své náklady za cenu obvyklou a následně tyto náklady v prekluzivní lhůtě šest měsíců uplatnit u družstva. Lhůta počíná běžet dnem odstranění závad.

12) Nájemce je povinen po předchozí výzvě ne kratší než 7 dní (v odůvodněných a výjimečných případech lze toto požadovat neprodleně) umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je nájemce povinen umožnit přístup k provedené údržbovým pracím, rekonstrukcím a oprav realizovaných družstvem a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

13) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov ostatním členům družstva či družstvu újmu nad míru přiměřenou. Vyvolá-li chov zvýšené náklad na údržbu v domě, nahradí dotčený nájemce družstvu takové náklady.

14) Při skončení nájmu dle čl. 29 písm. a) – d) těchto stanov odevzdá nájemce byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, jsou-li družstvu odevzdány klíče od bytu a nic nebrání vstupu do bytu a jeho užívání. Nájemce je povinen byt odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebení. Nájemce je povinen odstranit všechny změny, které provedl bez souhlasu družstva, nesdělí-li družstvo, že na odstranění netrvá. V případě, že s družstvem bylo ujednáno, že nájemce je při skončení nájmu povinen uvést změny do původního stavu, je nájemce povinen odstranit i ty změny, ke kterým dalo družstvo souhlas. Zařízení a předměty upevněné na stěnách, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí okamžikem připevnění do vlastnictví družstva.

15) Nezajistí-li nájemce včasné provedení oprav v bytě, které jdou na jeho účet a běžnou údržbu, má družstvo po předchozím upozornění nájemce právo učinit tak samo a po nájemci žádat náhradu.

16) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil, nebo které způsobili ti, kteří se v bytě nebo domě nacházeli s jeho souhlasem. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce právo závady a poškození odstranit a po nájemci žádat náhradu.

Článek 24

Stavební úpravy

1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, které by zasahovaly do nosných konstrukcí bytového domu ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.

2) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Provádí-li družstvo stavební úpravy či jinou podstatnou změnu na základě na příslušné rozhodnutí či pokyn orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma, má nájemce povinnost umožnit takovou stavební úpravu nebo podstatnou změnu. V opačném případě odpovídá za újmu tímto vzniklou.

Článek 25

Nájemné

1) Nájemce je povinen platit nájemné ve výši dle článku 15 písm. c) těchto stanov.

2) Celkovou částku nájemného a úhrad spojených s užíváním služeb spojených s nájmem družstvo stanoví i vzhledem k výši předpokládaných nákladů, a to v souladu s ustanovením § 744 zákona o obchodních korporacích.

3) Nájemné spolu s úhradami spojenými s užíváním bytu se hradí vždy nejpozději do 20. dne v měsíci.

4) Rozdíl mezi nájemným a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo s nájemcem nejpozději do 30. června následujícího roku. Poplatek za správu družstva a dlouhodobá záloha dle odstavce 8 tohoto článku, jež jsou hrazeny v nájemném, se do vyúčtování nezahrnují.

5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa jejich skutečná výše, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

6) Vyúčtováním zjištěný přeplatek dle odstavce 5 tohoto článku vrátí družstvo nájemci do 60 dnů od vyúčtování, a to na jím označený účet, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. V téže lhůtě je nájemce povinen uhradit družstvu případně zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

7) Neuhradí-li nájemce zálohu na nájemné nebo na služby spojené s nájmem do pěti dnů po splatnosti, je povinen družstvu uhradit úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

8) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice. Zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku, přičemž při skončení nájmu se nevypořádává.

Článek 26

Společný nájem bytu manžely

1) Společný nájem bytu může vzniknout jen mezi manžely.

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

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

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

5) Běžné náležitosti týkající se společného nájemního práva může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní jednání neplatné. Z právních jednání týkajících se nájmu jsou oba manželé zavázáni společně a nerozdílně.

6) Právo společného nájmu manžely zanikne:

a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu, a za stejných podmínek určením že manželství je neplatné, nebo že nevzniklo,

b) dohodou (rozvedených) manželů,

c) rozhodnutím soudu,

d) smrtí jednoho z manželů,

e) zánikem nájmu družstevního bytu.

7) Nevzniklo-li společné nájemní právo k bytu, má právo byt užívat ten z manželů, který je členem družstva.

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

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

Článek 27

Podnájem

1) Pronajatý byt, nebo jeho část, lze dát do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. To platí i pro výprosu. Porušení této povinnosti zakládá hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

2) O udělení souhlasu s podnájemem na dobu nepřesahující jeden rok rozhoduje

představenstvo družstva. Souhlas s podnájmem na dobu delší než jeden rok může udělit členská schůze.

Článek 28

Výměna bytu

Nájemce je oprávněn uzavřít s třetí osobou dohodu o výměně bytu. Dohoda musí obsahovat prohlášení o výměně družstevních podílů a majetkovém vyrovnání mezi stranami. Ustanovení zákona a těchto stanov o převodu družstevního podílu se použije přiměřeně.

Článek 29

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem zaniká:

- a) zánikem členství nájemce v družstvu,
- b) dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí, přičemž tříměsíční výpovědní doba počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně. Družstvo je oprávněno nájem vypovědět pouze ze zákonných důvodů,
- d) uplynutím doby, byl-li sjednán nájem na dobu určitou,
- e) okamžikem nabytí vlastnictví nájemce k bytu, který užíval na základě nájmu,
- f) zánikem bytu.

Článek 30

Řádné využití, sloučení, rozdělení bytů

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými se hospodaří, byly řádně a účelně, v souladu s jejich stavebním určením, využívány k bytovým účelům. Byt, nebo jeho část, může nájemce dočasně užívat i k jiným účelům pouze s písemným souhlasem družstva.

2) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) pouze se souhlasem představenstva. Představenstvo povolí sloučení zejména tehdy, dosáhne-li se tím účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti. Souhlas představenstva nenahrazuje povolení příslušného stavebního úřadu.

3) Přiměřeně platí pro rozdělení bytů to, co je uvedeno v odstavci 2 tohoto článku o sloučení bytů.

Článek 31

Souhlas členů družstva při dispozicích s družstevními byty

1) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům 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 být udělen písemně s ověřeným podpisem. To neplatí při převodech družstevních bytů do vlastnictví členům bytového družstva, kteří jsou nájemci.

2) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí být udělen písemně s ověřeným podpisem.

Část IV.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 32

Orgány družstva

1) Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise.

2) Kde tyto stanovy hovoří o volených orgánech, jedná se o představenstvo a kontrolní komisi.

Článek 33

Členství v orgánech

1) Členy orgánů družstva mohou být jen členové družstva starší 18 let.

2) Členy volených orgánů mohou být členové družstva, kteří jsou svéprávní, bezúhonní dle živnostenského zákona a řádně plní povinnosti člena družstva.

3) Členům volených orgánů družstva náleží za výkon funkce odměna, která je stanovena v příslušné smlouvě o výkonu funkce.

Článek 34

Funkční období členů volených orgánů družstva

1) Funkční období členů orgánů družstva činí tři roky.

2) Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Článek 35

Rozhodování orgánů družstva

- 1) Orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.
- 2) Orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud stanovy neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak. Každému členovi orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může orgán družstva usnést na hlasování tajném. O stanovách družstva a jejich změnách se hlasuje vždy formou veřejného hlasování.
- 4) Ve volených orgánech lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové příslušného orgánu družstva. Tato skutečnost musí být zaznamenána jako první bod zápisu nejbližší schůze voleného orgánu družstva.
- 5) Volené orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo o záležitostech, které jim k rozhodnutí vyhradí členská schůze.

Článek 36

Vznik a zánik členství ve volených orgánech družstva

- 1) Členy představenstva a kontrolní komise volí členská schůze.
- 2) Neplní-li člen voleného orgánu družstva řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat členská schůze.
- 3) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to tomu volenému orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze. Členská schůze musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozví, nejdéle však do dvou měsíců od dojití prohlášení člena takového orgánu o odstoupení z funkce. Neprojednal-li příslušný orgán družstva odstoupení člena voleného orgánu do dvou měsíců od dojití odstoupení z funkce, zaniká funkce tohoto člena uplynutím dvou měsíců.
- 4) V případě smrti člena voleného orgánu, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena voleného orgánu.

Článek 37

Zákaz konkurence

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy

statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti jako družstvo.

3) Členové představenstva družstva nesmějí bez předchozího souhlasu členské schůze uzavírat jménem družstva obchodní závazkové vztahy s jinými fyzickými nebo právnickými osobami, pokud má dílčí či celkové plnění být vyšší než 10.000,- Kč, jestliže statutárními zástupci nebo společníky takových osob jsou osoby blízké členům statutárního nebo jiného výkonného orgánu družstva.

4) Člen voleného orgánu je povinen informovat družstvo o okolnostech dle předchozích odstavců. Pokud byla členská schůze výslovně informována při zvolení člena voleného orgánu na okolnosti uvedené v předchozích odstavcích, má se za to, že člen voleného orgánu činnost, která se zákaz konkurence týká, zakázána nemá.

Článek 38

Členská schůze

1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho volených orgánů.

2) Členskou schůzi tvoří všichni členové družstva. Zmocněnec na členské schůzi nesmí zastupovat více než jednu třetinu členů družstva.

Článek 39

Působnost členské schůze

1) Do výlučné působnosti členské schůze patří:

a) přijímat a měnit stanovy;

b) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu nejméně třípětinové většiny členů družstva, kterých se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem;

c) rozhodovat o přeměně družstva;

d) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise;

e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;

f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření;

g) stanovit na návrh představenstva zásady pro určování výše příspěvku do fondu oprav pro členy družstva;

- h) rozhodovat o odvoláních proti usnesením představenstva;
- i) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise;
- j) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- k) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,
- l) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- m) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- n) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- o) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- p) rozhodovat o použití rezervního fondu,
- q) rozhodovat o vydání dluhopisů,
- r) schvalovat smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- s) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li tyto stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
- t) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- u) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- v) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- w) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

2) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví obecně závazný předpis, stanovy nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.

Článek 40

Rozhodování členské schůze

1) Každý člen družstva má na schůzi jeden hlas. Členská schůze je schopna usnášet se, pokud je přítomna většina všech členů.

2) Rozhodnutí členské schůze je přijato, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina všech přítomných členů.

3) Rozhodnutí o záležitostech podle čl. 39 odst. 1 písm. a), b), d), e) je přijato, hlasuje-li pro něj alespoň třípětinová většina všech členů.

4) Rozhodnutí o záležitostech podle čl. 39 odst. 1 písm. c), o), p), q), r), t), u) je přijato, hlasuje-li pro něj alespoň dvoutřetinová většina z přítomných, přičemž přítomna musí být nejméně dvoutřetinová většina členů družstva.

Článek 41

Svolání členské schůze

1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou za kalendářní rok.

2) Členská schůze je svolána tak, že nejméně 15 dnů před jejím konáním uveřejní svolavatel na internetové stránky družstva a současně ji zašle členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů družstva. Uveřejněním pozvánky se tato považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka bude rovněž umístěna ve skřínce družstva, která se nachází v chodbě na přízemí domu. Pozvánka obsahuje alespoň:

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

3) 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.

4) Členská schůze musí být představenstvem svolána do třiceti dnů, požádá-li jej o to písemně kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

5) Je-li to v důležitém zájmu družstva, může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle tohoto zákona nebo podle stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla. Důležitým zájmem družstva se rozumí:

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, nebo

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

6) 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, tedy po uveřejnění pozvánky na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a po odeslání písemného vyhotovení pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána tak, že záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, se projednají za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Článek 42

Náhradní členská schůze, rozhodování per rollam

1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala bez zbytečného odkladu, maximálně do 21 dnů ode dne, kdy se měla konat původní členská schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána stejným způsobem jako řádná členská schůze a samostatnou pozvánkou, a to s nezměněným programem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

2) Družstvo může přijmout rozhodnutí i mimo členskou schůzi. Družstvo v takovém případě zašle všem členům návrh rozhodnutí. Tento návrh obsahuje text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena 15 dní ode dne doručení členovi, případně další podklady potřebné pro přijetí návrhu. Pokud člen v uvedené lhůtě nedoručí souhlas, platí, že nesouhlasí. Rozhodná většina se přitom počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek hlasování per rollam oznámí ten, kdo je oprávněn svolat členskou schůzi všem členům bez zbytečného odkladu ode dne přijetí rozhodnutí.

Článek 43

Představenstvo

1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.

2) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku.

3) Představenstvo má 5 členů.

4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva a dva místopředsedy.

6) Představenstvo se schází podle potřeby. Představenstvo je usnášeníschopné, jsou-li přítomni alespoň čtyři členové představenstva.

Článek 44

Způsob jednání představenstva

1) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech, ve kterých má družstvo právní osobnost. Jménem představenstva jedná předseda družstva nebo místopředseda představenstva, pokud tyto stanovy nevyžadují součinnost několika členů představenstva.

2) Právní jednání, pro které je předepsána písemná forma, činí za družstvo jeho předseda a jeden z místopředsedů. Jednající osoby připojí své podpisy k vyznačené obchodní firmě družstva.

3) Jednání představenstva organizuje a řídí jeho předseda nebo místopředseda, příp. pověřený člen představenstva.

4) Představenstvo je oprávněno rozhodovat o veškerých věcech souvisejících s předmětem činnosti družstva, jejichž ekonomický ekvivalent vyjádřený v penězích je částka maximálně ve výši 200.000,- Kč.

Článek 45

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.

2) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

3) Představenstvo družstva je povinno předat kontrolní komisi veškeré požadované informace a podklady, týkající se činnosti družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít pro činnost družstva závažné důsledky.

4) Kontrolní komise upozorňuje představenstvo na zjištěné nedostatky a vyžaduje zjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů.

Článek 46

Složení a jednání kontrolní komise

1) Kontrolní komise má 3 členy, kteří jsou voleni členskou schůzí. Členy kontrolní

komise nemohou být členové představenstva. Kontrolní komise je volena z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

2) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

3) Kontrolní komise odpovídá za svoji činnost členské schůzi a podává jí zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

4) Kontrolní komise se schází podle potřeby. Schůzi svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise. Kontrolní komise je usnášeníschopná, jsou-li přítomni všichni členové kontrolní komise.

5) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

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

Část VI.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 47

Finanční činnost družstva

1) Družstvo hradí náklady a výdaje vyplývající ze své činnosti z členských vkladů a z příjmů získaných z bytového hospodářství a jiných činností, vyplývajících z předmětu činnosti družstva.

2) Hospodaření družstva se řídí obecně závaznými předpisy, stanovami a rozhodnutím představenstva.

3) Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

4) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku a spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.

5) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí každého roku.

Část VII.

ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 48

Zrušení družstva

1) Družstvo se zrušuje:

a) usnesením členské schůze;

b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek družstva jakožto úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku;

c) rozhodnutím soudu.

2) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 49

Rozhodnutí soudu o zrušení družstva

Soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

a) počet členů družstva klesl pod tři členy;

b) uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánu družstva, a nebyly zvoleny nové orgány nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost;

c) družstvo porušuje ustanovení o účelu a o předmětu činnosti;

d) založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

Článek 50

Likvidace družstva

1) Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace; likvidátora jmenuje členská schůze.

2) Likvidátor je povinen vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání

předložen každému členu družstva.

3) Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že se každému členu družstva uhradí částka do výše jeho členského podílu v poměrné výši, zbytek likvidačního zůstatku se rozdělí rovnoměrně mezi členy družstva.

4) Každý člen družstva nebo jiná oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

Část VIII.

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 51

Odvolání proti rozhodnutí orgánů družstva

1) Rozhodnutí představenstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům družstva písemnou formou, neurčí-li stanovy jinak.

2) Lhůta k podání odvolání činí patnáct kalendářních dnů, neurčí-li stanovy jinak, a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.

3) Neurčí-li stanovy jinak, za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo zákon neurčují jinak.

5) Představenstvo družstva může samo rozhodnout o odvolání, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví a nebude tím nijak negativně dotčen na svých právech jiný člen družstva.

Článek 52

Doručování

1) Družstvo doručuje členům družstva písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem. Pokud družstvo obdrželo oznámení člena o jiné adrese, doručuje se tomuto členovi na jím uvedenou adresu.

2) Doručení písemností do vlastních rukou je nutné pouze v případech rozhodnutí o vzniku, úpravě či zániku členství.

3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna dnem, kdy pošta nebo jiná družstvem pověřená osoba písemnost doručí adresátovi na adresu dle odst. 1) nebo v případě, kdy si adresát zásilku i přes výzvu do 10 dnů nepřevzme, dnem vrácení nepřevzaté zásilky družstvu. Účinky doručení nastávají i v případě, že se adresát na uvedené adrese nezdržuje.

4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

a) při doručování písemností členem orgánu družstva, jakmile člen družstva její převzetí písemně potvrdí;

b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou během 10 dnů nebo nedoručitelnou, kdy člen družstva svým jednáním doručení písemnosti zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

5) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z nich, a to i v případě, že se jedná o manžele. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli jiného člena či manžela.

Článek 53

Účinnost stanov

1) Účinnost těchto stanov nastává jejich schválením členskou schůzí ze dne 10. června 2014 ve formě notářského zápisu.

2) Ve smyslu ust. § 777 odst. 5 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, se družstvo podřizuje jakožto celek zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, přičemž změna těchto stanov nabývá účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se tomuto zákonu jako celku v obchodním rejstříku. Tímto se zrušují dosavadní stanovy družstva ze dne 29.5.2003.