

STANOVY

Bytového družstva Na NOVÉ

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: **Bytové družstvo Na NOVÉ**
- 2) Sídlo : Nová ulice 468, Suchdol nad Odrou, PSČ 742 01
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném KS v Ostravě, v oddílu Dr, č.vl.1433 a má přiděleno identifikační číslo 25874781.
- 4) Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Družstvo může za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích, (dále jen „zákon“) provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k výše uvedené činnosti pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3

Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je :

- a) provoz a správa bytového domu, popř.dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemků ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
- b) poskytování nebo zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)¹, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
- d) spolu s činností podle odstavců a) až c) i zajišťování správy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.

¹ §729 zákona - Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část II.

Členství v družstvu

Vznik členství

Čl. 4

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami :

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
- b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení vstupního vkladu ve výši 500 Kč a základního členského vkladu dle čl.13 ve výši 3000 Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalším členským vkladům podle čl.14 a čl.15. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena nejpozději na první členské schůzi konané následně po dni přijetí přihlášky družstvem. Proti rozhodnutí členské schůze se nelze odvolat.
- 3) Člen který nabyt členství převodem nebo přechodem družstevního podílu uhradí poplatek ve výši 500 Kč na výdaje družstva spojené se změnou člena družstva.
- 4) Družstvo vrátí vstupní vklad a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou pro nabyvatele družstevního podílu, který s písemným souhlasem představenstva družstva může dát bance družstevní podíl do zástavy vůči poskytnutému úvěru na pořízení družstevního podílu (družstevního bytu) v tomto družstvu.
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 3) K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu. Dohodnou-li se manželé, že družstevní podíl vyjmou ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich, bude členem družstva jen tento manžel.
- 4) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Čl.10

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, 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. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Čl.11

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
- e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad na výzvu a ve lhůtě stanovené družstvem; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy;
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), a splnil-li další podmínky určené stanovami;
- g) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu účelně vynaložených nákladů družstvem na správu, opravy, modernizace a rekonstrukce domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů;
- h) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
- i) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- j) nahlížet do seznamu členů družstva;
- k) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

Čl.12

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon a právní předpisy týkající se členství v družstvu, stanovy družstva a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 14, popř. článku 15 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), včetně příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a investice podle článku 34, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
- d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva nebo služby nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví, dražbou družstevního podílu, a to ve výši určené členskou schůzí tak, aby tyto náklady nenesli všichni členové družstva;

- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt (družstevní nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
- f) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) , který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (družstevního nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy;
- g) oznámit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté co změna nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností. Neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;
- h) umožnit družstvu nebo osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;
- i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- j) hradit veškeré opravy v družstevním bytě (družstevním nebytovém prostoru) podle článku 29 odst. 2);
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 13

Členský vklad

- 1) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů podle čl.14 a čl.15 .
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 3000 Kč. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.
- 3) Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 4) V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle právních předpisů.
- 5) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo údaje o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.
- 6) Další členský vklad na koupi bytového domu a příslušejícího pozemku, nebo na modernizaci a rekonstrukci domu se členovi stanoví z kupní ceny domu a příslušejícího pozemku, nebo ceny díla poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak.

- 7) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.
- 8) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje.

Čl.14

Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na pořízení – koupi družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo účast na technickém zhodnocení domu a pozemku (dále jen „pořizovací další členský vklad“).
- 2) Člen se tímto vkladem může podílet také na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.

Čl.15

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl.14.
- 2) Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.

Čl. 16

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo družstva je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Čl. 17

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;

- d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, 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, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 18

Dohoda o zániku členství

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství zaniká dnem účinnosti dohody, tj. ke dni jejímu uzavření nebo k pozdějšímu dni v dohodě určeném. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
- 2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členské vklady započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a podílu příslušejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

Čl. 19

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 20

Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

Čl. 21

Vyloučení

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu;
 - c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá družstevní byt (družstevní nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - d) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nebo nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své

- adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, nebo zneužil seznam členů;
- e) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu s lhůtou k nápravě ne kratší než 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 - 3) Družstvo je oprávněno člena družstva vyloučit pouze ve lhůtě do 6 měsíců ode dne, kdy se o důvodu vyloučení dozví, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod k vyloučení nastal.
 - 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a musí obsahovat i poučení o právech vylučovaného člena. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
 - 5) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 - 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
 - 8) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
 - 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 22

Zánik členství zánikem družstva

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

Čl. 23

Převod družstevního podílu

- 1) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky stanov pro vznik členství podle článku 5. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami.

- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 10 na jiného člena.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Smlouva nebo prohlášení musí obsahovat úředně ověřené podpisy převodců i nabyvatelů.

Čl. 24

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 25

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů;
- b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
- c) písemnou dohodou (rozvedených) manželů;
- d) rozhodnutím soudu;
- e) smrtí jednoho z manželů; nebo
- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Čl. 26

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo úplatně převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a podílu příslušejícího pozemku;
 - cb) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a podílu příslušejícího pozemku;
 - cd) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a podílu příslušejícího pozemku.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 4) Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím

- tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
 - 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
 - 7) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

Část III

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 27

Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a člen družstva (nájemce) se zavazuje zaplatit za to družstvu (pronajímateli) nájemné. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) při vzniku družstva za účelem privatizace státního majetku dosavadnímu nájemníkovi bytu, který se stal členem družstva;
 - b) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 4) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu na nabyvatele družstevního podílu. S nabyvatelem uzavře družstvo dodatek nájemní smlouvy ve formě změny (v úplném znění) stávající nájemní smlouvy uzavřené právním předchůdcem nabyvatele, kterým se nahradí a zruší všechna dosavadní ujednání.

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Čl. 28

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manžely – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob, příbuzenské vztahy k členovi - nájemci a změnu těchto údajů je povinen člen – nájemce pro účely členské evidence neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost nejpozději do dvou měsíců co změna nastala, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Družstvo má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí jedná-li se o osobu blízkou dle odst.1 anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas družstva s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
- 3) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 5) Člen – nájemce bytu je povinen jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování písemností. Pokud nesplní nájemce uvedené povinnosti, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce; to neplatí nenastane-li z toho důvodů vážná újma.
- 6) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob,

který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Čl.29

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu a veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů hradí nájemce (společní nájemci). Nájemce hradí opravy a výměny rozvodů vody od bytových měřičů spotřeby až po odběrné místo včetně vodovodních baterií, odpadního potrubí od hlavního svodu kanalizace k jednotlivým zařizovacím předmětům včetně nich (vany, sprchy, umyvadla, dřezy, splachovací mísy aj.), podomítkové elektroinstalace (včetně jističů, vypínačů, zásuvek a osvětlovacích těles) v bytě, spotřebního rozvodu plynu ke spotřebičům v bytě vč.uzavíracích kohoutů mimo hlavního uzávěru u plynoměru, zařízení kuchyně - kuchyňské linky vč.sporáků a odsavačů, vrchní konstrukce podlah (izolačních vrstev, podkladní nosné konstrukce pod krytinou) a podlahové krytiny vč.prahů a lišt, jednotlivých částí oken (skel, částí kování, sítí a žaluzií), slaboproudých rozvodů (domácí telefony, el.vrátky, zvonky, STA) v bytě, vnitřních dveří a vstupních dveří bytu, vnitřních příček a omítek stěn, vestavěných skříní.
- 3) Nájemce nehradí opravy a výměny hlavních společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), hlavních rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a hlavních rozvodů k nim, ověřování a výměnu bytových měřičů vody a tepla,
- 4) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 30

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva členu – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby a opravy bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu a umožnit přístup do bytu k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem. Obdobně je povinen umožnit přístup k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, a dalších technických zařízení, jsou-li součástí bytu a patří družstvu, jakož i odpočet naměřených hodnot.
- 4) Člen – nájemce je povinen neprodleně oznámit družstvu nefunkčnost zařízení pro měření tepla, teplé a studené vody. V případě úmyslného či neúmyslného poškození měřidla je povinen uhradit jeho opravu nebo výměnu. Neměřená část spotřeby medií se vyúčtuje podle jiných zásad v souladu s jinými právními předpisy, těmito stanovami a nájemní smlouvou.
- 5) Člen – nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

Čl.31

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

Čl.32

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

Čl.33

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

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 34

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši účelně vynaložených nákladů a výdajů na správu a provoz domu a pozemků za stanovené období, včetně příspěvku na tvorbu dlouhodobé zálohy podle odst.4) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši záloh nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů.
- 3) Nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady na správu domu, a to zejména pojištění domu, daně z nemovitosti, revize určených zařízení, účetnictví a ostatní režijní výdaje (např. poštovné, telefon, právní služby, mzdy, kancelářské potřeby aj.).
- 4) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 5) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 6) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení na nájemném a poplatek z prodlení za plnění (služby) spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), stanovené podle jiných právních předpisů a nájemní smlouvou.
- 7) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou nájemce má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatil-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, má se za to, že hrubě porušil povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu.
- 9) Družstvo je oprávněno vydat směrnici upravující podrobnosti výpočtu plateb nájemného včetně rozpisu zahrnutých položek a způsobů stanovení výše záloh na služby pro jednotlivé byty, splatnosti, způsobu rozúčtování, vyúčtování a vypořádání rozdílů z vyúčtování. Směrnice po schválení členskou schůzí je pro člena závazná.

Čl. 35

- 1) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo v rámci účetní závěrky uplynulého roku. Nevyčerpané prostředky na správu domu se převedou na následné období do dlouhodobé zálohy dle čl.74. Ztráta se uhradí z fondů bytového družstva. Příspěvek na dlouhodobou zálohu tvořenou podle čl.34, odst.4) se do vyúčtování nezahrnuje.
- 2) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř

měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

- 3) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst.2) je splatný nejpozději do čtyř měsíců po vyúčtování. Při výplatě přeplatku úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Čl. 36

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má člen – nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

Společný nájem družstevního bytu manžely

Čl. 37

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku 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.

Čl. 38

Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 39

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

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

Čl.40

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl.
- 4) Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 41

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem předsedy družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 21 (Vyloučení).
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.
- 3) Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

Výměna bytu

Čl. 42

Jestliže člen-nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru hodlá vyměnit byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.

Čl. 43

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

Zánik nájmu družstevního bytu

Čl. 44

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl.17;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, přičemž délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná 1.dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 45

- 1) Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Člen-nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá.
- 3) Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
- 4) Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. Za zhodnocení předmětu nájmu se nepovažuje výměna dosavadních stavebních materiálů a konstrukcí a nahrazení jiným stavebním materiálem nebo konstrukcí při stavební úpravě.
- 5) V případě převodu družstevního podílu předává nájemci byt původní člen družstva – převodce družstevního podílu. V případě přechodu družstevního podílu vstupuje nájemce do práv a povinností původního člena družstva a byt se fyzicky nepředává.
- 6) Nedojde-li k vyklizení bytu při skončení nájmu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ho nevyzve k odevzdání bytu.

Čl. 46

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov týkající se nájmu družstevního bytu se přiměřeně použijí také na

nájem družstevního nebytového prostoru , včetně ustanovení o právech a povinnostech členů – nájemců. O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 47

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 14 a čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Čl. 48

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Část IV

Orgány družstva

Čl. 49

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;

Čl. 50

Členem představenstva může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Čl. 51

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

Čl. 52

Členové představenstva družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

Čl. 53

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. Tajné hlasování není možné v případech stanovených v §613 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.

- 2) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Čl. 54

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem;
- 2) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

Členská schůze

Čl. 55

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva družstva;
 - c) schvalovat smlouvu o výkonu funkce a určovat odměny v orgánech družstva;
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva;
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 14 a článku 15, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné;
 - f) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - g) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
 - h) pověřit jednoho člena nebo více členů družstva výkonem působnosti kontrolní komise;
 - i) rozhodovat o přeměně družstva;
 - j) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva;
 - k) rozhodovat o přijetí člena družstva dle čl.6;
 - l) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 34;
 - m) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - n) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
 - o) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;
 - p) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
 - q) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - r) schvalovat vydání dluhopisů a poskytnutí finanční asistence.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva.

Čl.56

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby nejméně však dvakrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat;
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu
a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

- 2) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu desetinu všech hlasů.
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách a na vývěskách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 4) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle článku 55 odst.2) písm.a), b), g), h), i), j), l), n), o), p), q). Pokud členská schůze rozhoduje o vydání dluhopisů nebo o poskytnutí finanční asistence, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. Zákon určuje případy kdy se k usnesení vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají uzavřenou nebo mají právo na uzavření nájemní smlouvy na družstevní byt.

Čl. 57

- 1) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, mají každý při hlasování na členské schůzi deset hlasů, ostatní členové mají každý jeden hlas.
- 2) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměně družstva;
 - d) vydání dluhopisů nebo
 - e) schválení poskytnutí finanční asistence.
- 3) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 4) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

Čl. 58

- 1) Každý člen družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
- 2) Nebylo-li právo podle odstavce 1) uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže právní předpis stanoví jinak.

Čl. 59

- 1) O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Zápis předkládá svolavatel k ověření dvěma členům zvoleným členskou schůzi.
- 2) Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Zápis musí zejména obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijatá námítka členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

- 3) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 4) Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do sedmi dnů ode dne jeho přijetí.
- 5) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou (notářský zápis), jedná-li se o
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva.

Čl. 60

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, 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 bez ohledu na počet přítomných.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Představenstvo

Čl. 61

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda představenstva a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda představenstva (popř. místopředseda představenstva) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda představenstva spolu s místopředsedou představenstva, je podpis místopředsedy představenstva považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Představenstvu družstva přísluší:
 - a) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze;
 - b) rozhodovat o vyloučení člena družstva;
 - c) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzi.

Čl.62

- 1) Představenstvo má tři členy.
- 2) Funkční období představenstva činí 5 let, člen může být volen na další funkční období opakovaně.
- 3) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva.

Čl. 63

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda představenstva nebo pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 64

Předseda představenstva

Předsedovi představenstva přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami.

Čl. 65

Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva družstva:

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

Čl. 66

Rozhodování o bytových otázkách

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva :
 - a) uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 11 písm. e);
 - b) uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 11 písm. f);
 - c) uzavírá dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 44 písm. b);
 - d) uzavírá smlouvu o přenechání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou podle čl. 47;
 - e) dává písemný souhlas s provedením stavebních úprav v družstevním bytě dle čl. 33, popř. uzavírá smlouvu má-li dojít ke zhodnocení družstevního bytu. Obdobně to platí i pro družstevní nebytový prostor.
- 2) Předseda představenstva dále:
 - a) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 41;
 - c) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 48 odst. 2.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda představenstva nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

Čl. 67

Odměna za výkon funkce.

- 1) Odměnu za výkon funkce lze předsedovi představenstva družstva a dalším členům představenstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo - není-li určena ani ve

smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze - je schválena usnesením členské schůze.

Čl. 68

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda představenstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda představenstva nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část V

Hospodaření družstva

Čl. 69

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 70

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

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

Čl. 71

Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří pořizovacími dalšími členskými vklady podle článku 14, převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu anebo převodem zdrojů z fondu dodatečných členských vkladů podle čl. 73 odst. 2.
- 2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se dále snižuje při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle zvláštního předpisu, je-li pořizovací další členský vklad započítán nabyvateli na úhradu kupní ceny.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a podle bytů (nebytových prostorů) vč. příslušejícího pozemku, ke kterým se vztahuje.

Čl. 72

Fond družstevní výstavby (kapitálový fond)

- 1) Fond družstevní výstavby se tvoří z příspěvků právnických nebo fyzických osob poskytnutých na pořízení družstevního domu, které nejsou členskými vklady, a převodem zdrojů z nedělitelného fondu podle článku 70 odst. 2) nebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle článku 74 odst. 2).
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením družstevního domu a pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

Čl. 73

Fond dodatečných dalších členských vkladů

- 1) Fond, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady podle čl. 15.

- 2) Fond se používá na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů a dále k úhradě ztráty družstva. Fond se snižuje při použití jeho zdrojů na úhradu ztráty a při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, je-li dodatečný další členský vklad nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny.
- 3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 74

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle čl. 75 odst. 1.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.
- 4) Zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

Čl. 75

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. 74. V takovém případě se podíl členů na zisku určí podle stejného kritéria, podle kterého se podílejí na tvorbě této zálohy z nájemného.
- 2) Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let, z fondu dodatečných dalších členských vkladů nebo z nedělitelného fondu.
- 3) Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnost podle čl. 12, písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů v něm uvedených.

Část VI

Zrušení a likvidace

Čl. 76

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

Čl. 77

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

Čl. 78

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;

- f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 79

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

Čl. 80

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII Společná ustanovení

Čl. 81

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Čl. 82

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

Čl. 83

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 25.6.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dne 25.6. 2014.

V Suchdolu nad Odrou, 25.6.2014

.....
Ing.Miroslav Vilášek
předseda představenstva

.....
Karel Polášek
člen představenstva