

BYTOVÉ DRUŽSTVO OCELÁŘSKÁ 13

STANOVY

A: ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Firma družstva zní: Bytové družstvo Ocelářská 13 (dále jen „družstvo“). -----
- 1.2. Družstvo sídlí na adrese: Ocelářská 13, Praha 9 – Libeň, PSČ 190 00. IČO družstva je 25143549. -----
- 1.3. Družstvo je založeno na dobu neurčitou. Družstvo vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 4. září 1997. -----
- 1.4. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem uspokojování bytových potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou – obchodní korporací – která vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. -----
- 1.5. Členové družstva neručí za závazky družstva. -----

2. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ NEBO ČINNOSTI DRUŽSTVA

- 2.1. Předmětem činnosti družstva je správa a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva a pronajímatelem poskytované základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. -----
- 2.2. Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných členů družstva. -----
- 2.3. Družstvo může za podmínek stanovených zákonem provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odst. 2.1 a 2.2. pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. -----
- 2.4. Družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru ve vlastnictví družstva, ani podle těchto stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----

B: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

3. VZNIK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

- 3.1. Členem družstva může být fyzická i právnická osoba. -----
- 3.2. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a stanovami, a to: ----
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva, -----
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v takovém rozhodnutí, -----
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu. -----
- 3.3. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno doklad o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3.800 Kč (slovy: tři tisíce osm set korun českých). Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí členské schůze o přijetí musí mít písemnou formu obsahující minimálně identifikaci družstva, identifikaci uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. -----
- 3.4. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi k rozhodnutí o přihlášce nejpozději do 15 pracovních dnů od doručení přihlášky. -----
- 3.5. Družstvo vrátí uhrazený základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. -----

4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL

- 4.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. ----
- 4.2. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob. V takovém případě jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich. -----
- 4.3. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká v případě, že je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. -----
- 4.4. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak. -----

- 4.5. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů či nebytových prostorů. 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 nebo nebytového prostoru. Původní vlastník rozdělovaného družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. -----

5. ČLENSKÁ PRÁVA

- 5.1. Člen družstva má právo zejména: -----
- a) Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze družstva; -----
 - b) Volit nebo být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky stanovené pro to zákonem či těmito stanovami; -----
 - c) Nahlížet do seznamu členů družstva; -----
 - d) Uzavřít za podmínek těmito stanovami stanovenými smlouvu o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru; -----
 - e) V případě zániku členství obdržet vypořádací podíl; -----
 - f) Platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru pouze v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů a nebytových prostor; -----
 - g) Obdržet kopii zápisu z členské schůze; -----
 - h) Obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle obecně závazných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí; -----
 - i) Na převod přiděleného družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví po splnění zákonných podmínek a úhradě nákladů vzniklých družstvu v souvislosti s převodem bytu nebo nebytového prostoru ve výši stanovené členskou schůzí družstva. -----

6. ČLENSKÉ POVINNOSTI

- 6.1. Člen družstva je povinen zejména: -----
- a) Dodržovat zákony, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva; -----

- b) Splnit další členský vklad ve výši a za podmínek stanovených těmito stanovami nebo na jejich základě příslušným orgánem družstva; -----
- c) Platit nájemné, včetně mimořádného příspěvku na dlouhodobé zálohy na opravu a dodatečné investice podle článku 15.3. těchto stanov a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh; -----
- d) Chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru; -----
- e) Na základě uzavřené nájemní smlouvy ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo nebytový prostor, v případě opožděného převzetí bytu nebo nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme; -----
- f) Oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti (včetně podnájemců), které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností; ----
- g) Umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů; -----
- h) Přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva; -----
- i) Podílet se poměrně na úhradě ztráty družstva až do výše trojnásobku základního členského vkladu. -----

7. ČLENSKÝ VKLAD

- 7.1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem. -----
- 7.2. Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 3.800 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí členský vklad člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. -----
- 7.3. Při zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona. -----

- 7.4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem družstva písemnou smlouvu, která musí obsahovat údaj o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce nebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. -----
- 7.5. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva nebo jeho právního předchůdce na pořízení domu, družstevního bytu nebo nebytového prostoru formou koupě nebo jinou formou, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. -----
- 7.6. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného či volného družstevního bytu nebo nebytového prostoru může členská schůze podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši členská schůze schválí. Totéž platí při rozšíření stávajícího družstevního bytu nebo nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu nebo nebytového prostoru za člena družstva. -----

8. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

- 8.1. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. -----
- 8.2. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, dochází k převodu nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru včetně všech práv a povinností s tím spojených, včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a včetně všech dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru za podmínek uvedených v těchto stanovách. -----
- 8.3. Převodce ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. -----
- 8.4. Člen družstva může převést část svého podílu po rozdělení na jiného člena družstva nebo na třetí osobu. -----

9. ZÁNİK ČLENSTVÍ

- 9.1. Členství v družstvu zaniká -----
- a) Dohodou; -----

- b) Vystoupením člena družstva; -----
- c) Vyloučením člena družstva; -----
- d) Převodem družstevního podílu; -----
- e) Přechodem družstevního podílu; -----
- f) Smrtí člena družstva; -----
- g) Zánikem právnické osoby, která je členem družstva; -----
- h) Prohlášením konkurzu na majetek člena družstva; -----
- i) Zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva; -----
- j) Doručením rozhodnutí o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu; -----
- k) Zánikem družstva bez právního nástupce. -----

- 9.2. Dohoda o zániku členství v družstvu musí mít písemnou formu. Členství v družstvu zaniká dnem, kdy taková smlouva nebude účinnosti, neurčí-li smlouva jiný den zániku členství. Člen družstva, který dohodu uzavírá, obdrží jedno vyhotovení smlouvy. -----
- 9.3. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 3 měsíců. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. -----
- 9.4. Člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov a který z družstva vystupuje proto, že se změnou stanov nesouhlasí, doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami. -----
- 9.5. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který je ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlízí při vypořádání dědictví. -----
- 9.6. Člena družstva nebo společné členy družstva může členská schůze svým rozhodnutím z družstva vyloučit, jestliže: -----

- 9.6.1. závažným způsobem nebo opakovaně porušili své členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro členství; -----
- 9.6.2. zneužije majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použije majetku družstva pro své podnikání na úkor zájmů družstva nebo ostatních členů; -----
- 9.6.3. přijme majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu; -----
- 9.6.4. je v prodlení s plněním písemně přijatého nebo uznaného závazku po dobu delší než 3 měsíce; -----
- 9.6.5. zneužije postavení statutárního orgánu třetí osoby proti zájmům družstva. -----
- Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo společný nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, může členská schůze vyloučit z družstva,
- 9.6.6. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo -----
- 9.6.7. byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. -----
- 9.7. Před rozhodnutím o vyloučení udělí členovi představenstvo písemnou výstrahu, která musí obsahovat důvody jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzvu, aby člen přestal své povinnosti porušovat a následky porušení odstranil, a přiměřenou lhůtu, minimálně 30 dnů. To neplatí, měl-li důvod pro vyloučení následky, které nelze odstranit. O vyloučení nelze rozhodnout později než v lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal. -----
- 9.8. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení doručí družstvo vylučovanému členu doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se doručuje samostatně každému z nich. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů od doručení oznámení o vyloučení; o tom musí být vylučovaný člen v rozhodnutí o vyloučení poučen. Členství v družstvu zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě do vlastních rukou doručeno dopis obsahující rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. -----
- 9.9. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže proti členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. -----
- 9.10. Členská schůze může rozhodnutí o vyloučení zrušit za podmínek uvedených zákonem.
- 9.11. Zánikem členství v bytovém družstvu jinak, než přechodem nebo převodem družstevního podílu, zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

nebo nebytového prostoru, nebo nájem družstevního bytu či nebytového prostoru, i právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. -----

- 9.12. Zrušením konkursu na majetek člena se jeho členství obnovuje. To neplatí, byl-li zrušen konkurs po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující. Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství povinného v družstvu se obnovuje. -----

10. VYPOŘÁDACÍ PODÍL

- 10.1. Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům či právním nástupcům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích. -----
- 10.2. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru, a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu nebo nebytového prostoru, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. -----
- 10.3. U vyloučeného člena se lhůta podle čl. 10.2. těchto stanov počítá 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. -----

11. SEZNAM ČLENŮ

- 11.1. Družstvo vede seznam všech členů. Do seznamu se zapisuje: -----
- 11.1.1. jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování; -----
- 11.1.2. den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu, výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu. -----
- 11.2. 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. -----
- 11.3. 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 vyžaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----

- 11.4. Družstvo vydá každému, členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu po doručení žádosti. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena družstva, kterého se zápis týká. Podpis člena na takovém souhlasu musí být úředně ověřen. -----
- 11.5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají. -----
- 11.6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy. -----

C: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

12. PRÁVO NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 12.1. Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání družstevní byt nebo nebytový prostor. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- 12.2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu nebo nebytového prostoru, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. -----
- 12.3. Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: -----
- 12.3.1. na základě rozhodnutí o přidělení uvolněného bytu nebo nebytového prostoru;
- 12.3.2. převodem družstevního podílu nebo převodem části družstevního podílu; -----
- 12.3.3. na základě dohody o výměně bytu; -----
- 12.3.4. přechodem družstevního podílu. -----
- 12.4. O přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru rozhoduje členská schůze, která rovněž schválí výši dalšího členského vkladu, proti jehož úhradě vznikne členovi družstva právo na uzavření nájemní smlouvy. -----
- 12.5. Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt nebo nebytový prostor i jiné fyzické nebo právnické osobě než členovi družstva, to však pouze za předpokladu,

že o uvolněný byt nebo nebytový prostor nemá zájem žádný člen družstva. Uzavření takové nájemní smlouvy musí schválit členská schůze, a to včetně konkrétních podmínek nájmu. Taková nájemní smlouva může být uzavřena pouze na dobu určitou v trvání nejdéle 5 let. Povinnost ke splacení základního ani dalšího členského vkladu v tomto případě nájemci nevzniká. -----

13. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 13.1. Se členem - nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nebo se společnými nájemci družstevního bytu nebo nebytového prostoru mohou byt nebo nebytový prostor užívat jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu. -----
- 13.2. 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 podmínkách. -----
- 13.3. Bytem nebo nebytovým prostorem se rozumí prostor ohraničený: -----
 - 13.3.1. vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství k bytu patřícímu, umístěnému mimo byt, včetně zárubně u dveří, -----
 - 13.3.2. vnitřním límcem hrubého obvodového zdiva bytu nebo nebytového prostoru a místnosti mimo byt nebo nebytový prostor, včetně zárubně dveří -----
 - 13.3.3. vnitřním lícem hrubé nosné konstrukce stropů a podlahy bytu, balkonu a lodžii; -----
 - 13.3.4. vnějším lícem zábradlí lodžii a balkonů, kromě železobetonových konstrukcí prefabrikovaných zábradlí, které patří do společného vlastnictví domu -----
 - 13.3.5. vnějším lícem bytových oken včetně rámu -----
 - 13.3.6. veškerá vnitřní instalace, potrubí rozvodu vody včetně teplé vody od stoupaček, plynu, rozvody ústředního topení včetně otopných těles, kanalizace a elektroinstalace včetně hlavního bytového jističe a spínače osvětlení pro příslušenství. -----
- 13.4. Kromě práva užívat byt nebo nebytový prostor má člen – nájemce 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 nebo nebytového prostoru. -----
- 13.5. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům jednotek výkon jejich práv. -----

- 13.6. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude v této době obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu k dispozici, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce. -----
- 13.7. Člen 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. -----
- 13.8. Družstvo je povinno zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. -----

14. ÚDRŽBA BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 14.1. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak.
- 14.2. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických rozvodů k hlavnímu jističi pro byt, vodoinstalací, kanalizačních, plynových a topných stoupacích a ležatých vedení, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim a vnější nátěry oken v bytě, pokud se s družstvem nedohodne jinak. -----
- 14.3. Pokud v domě vzniklo společenství vlastníků jednotek, mohou být tato pravidla dle článku 14.1. a 14.2. změněna usnesením shromáždění vlastníků jednotek. -----
- 14.4. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo nebytového prostoru, nebo jimiž je výkon práv nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu a nájemce je povinen prokázat výši vynaložených nákladů a jejich účelnost. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. -----
- 14.5. Nepostará-li se člen - nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu nebo nebytového prostoru, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. -----
- 14.6. Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo nebytového prostoru nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo nebytového prostoru nebo provedena instalace a

údržba zařízení pro měření a regulaci tepla teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu nebo nebytového prostoru a patří družstvu. -----

- 14.7. Člen odevzdá družstvu byt nebo nebytový prostor v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru nebo domu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva. -----
- 14.8. Člen – nájemce 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. -----
- 14.9. Člen – nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru 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. -----
- 14.10. Člen – nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez 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. -----

15. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍHO BYTU A NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 15.1. Nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy ----- podle článku 15.3. těchto stanov a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru. -----
- 15.2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. -----
- 15.3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši, v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě, stanoví představenstvo po schválení členskou schůzí, případně při vzniku SVJ dle rozhodnutí shromáždění SVJ. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné

investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru ani při ukončení nájmu. -----

- 15.4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce. -----
- 15.5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze. Dlouhodobá záloha tvořená podle článku 15.3. se do vyúčtování nezahrnuje. Poplatek hrazený v nájmemném na správu se do vyúčtování taktéž nezahrnuje. -----
- 15.6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. -----
- 15.7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle článku 15.5. a 15.6. je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájmemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu nebo nebytového prostoru. -----
- 15.8. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem. -----
- 15.9. Nezaplacení trojnásobku měsíčního nájmemného nebo úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva a je důvodem k výpovědi z nájmu, případně i k vyloučení z družstva. -----

16. SLEVA Z NÁJEMNÉHO

- 16.1. Člen - nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájmemného, 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 nájmemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytnuta vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. -----
- 16.2. Stejně právo má člen - nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu, nebytového prostoru nebo domu. ---
- 16.3. Člen - nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, pokud je družstvo řádně a včas neplní. -----
- 16.4. Právo na slevu z nájmemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců ode dne odstranění závad. -----

17. SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU MANŽELY

- 17.1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely. -----
- 17.2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy. -----
- 17.3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. -----
- 17.4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela. -----
- 17.5. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. -----
- 17.6. 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. -----
- 17.7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. -----
- 17.8. 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. -----
- 17.9. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu. -----
- 17.10. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu

i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel. -----

18. PODNÁJEM

- 18.1. 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 družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 9.6. těchto stanov. -----
- 18.2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu. -----

19. VÝMĚNA BYTU

- 19.1. 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 nedružstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva. -----
- 19.2. Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly. -----

20. ZÁNİK NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU NEBO NEBYTOVÉHO PROSTORU

- 20.1. Nájem družstevního bytu zaniká: -----
- a) zánikem členství nájemce podle článku 9 těchto stanov; -----
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem ke dni stanoveném v dohodě, -----
- c) písemnou výpovědí člena – nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu; -----
- d) výpovědí nájmu družstvem, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytového prostoru, a to bez přivolení soudu. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu; -----
- e) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak; -----

- f) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu nebo nebytového prostoru podle jiného právního předpisu. -----
- 20.2. Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem, je povinen byt nebo nebytový prostor vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. -----

21. APLIKACE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Na nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru se aplikují ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru nepoužijí. -----

22. ZAJIŠTĚNÍ ŘÁDNÉHO VYUŽITÍ BYTŮ

- 22.1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům. -----
- 22.2. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt, nebytový prostor nebo dům, může nájemce v bytě nebo nebytovém prostoru i pracovat nebo podnikat. Nájemce je však povinen podnikání či práci v bytě družstvu ohlásit. -----
- 22.3. Trvalé užívání družstevního bytu k jiným účelům než k bydlení není možné. -----

23. SLOUČENÍ A ROZDĚLENÍ BYTU

- 23.1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze. -----
- 23.2. Členská schůze povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti. -----
- 23.3. Souhlas členské schůze se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů. -----
- 23.4. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a dluhů, které připadají na jednotlivé byty. -----

24. ORGÁNY DRUŽSTVA

- 24.1. Orgány družstva jsou: -----
- a) členská schůze -----
- b) představenstvo. -----
- 24.2. Kontrolní komise se nezřizuje. Její působnost vykonává členská schůze. Každý člen družstva má vůči představenstvu stejnou pravomoc, jako kontrolní komise. -----

25. ČLENSKÁ SCHŮZE

25.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Členská schůze zejména: -----

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti, -----
- b) volí a odvolává členy představenstva a jejich náhradníky a určuje výši jejich odměny, -----
- c) schvaluje řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a popřípadě mezitímní účetní závěrku, -----
- d) schvaluje smlouvu o výkonu funkce pro členy představenstva, -----
- e) schvaluje poskytnutí finanční asistence, -----
- f) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, -----
- g) rozhoduje o rozdělení naložení s hospodářským výsledkem družstva, -----
- h) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, -----
- i) rozhoduje o použití nedělitelného fondu, -----
- j) rozhoduje o vydání dluhopisů, -----
- k) schvaluje převod závodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva, -----
- l) Rozhoduje o přeměně družstva, -----
- m) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, -----
- n) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, -----

- o) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, -----
- p) rozhoduje o dalších otázkách, které do její působnosti svěruje zákon nebo tyto stanovy. -----

25.2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, pokud zákon svěruje rozhodování o takových otázkách do působnosti představenstva. Pokud si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradí do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o této záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi. -----

25.3. Právo účastnit se členské schůze mají všichni členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. -----

25.4. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda se uděluje pro zastupování na

jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jedné členské schůzi zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro členskou schůzi udělenou žádnou plnou moc. -----

- 25.5. Členskou schůzi svolává představenstvo, a to nejméně jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat účetní závěrku, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena. -----
- 25.6. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, zejména poté, co zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neurazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo hrozícího úpadku podle insolventního zákona. Představenstvo v takovém případě navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě. -----
- 25.7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádá alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně 1/5 všech hlasů, a to tak, aby se konala nejpozději do 30 dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze svolána, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Není-li schůze takto svolaná usnášeníschopná, svolá ten, kdo schůzi svolal, náhradní členskou schůzi, ledaže osoby, které o svolání požádaly, vzaly svou žádost zpět. -----
- 25.8. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost odeslána až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem záležitosti projednána v souladu s článkem 25.10. těchto stanov. -----
- 25.9. Členská schůze se svolává uveřejněním pozvánky nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze na internetových stránkách družstva, kde musí být až do okamžiku konání členské schůze, a současně se zašle všem členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka obsahuje alespoň náležitosti stanovené zákonem. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, obsahuje pozvánka též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. -----
- 25.10. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva. -----
- 25.11. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů mající vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas. Společní členové mají dohromady jeden hlas. -----
- 25.12. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů. -----

- 25.13. Jestliže členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva nebo vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. Pro změnu stanov v otázkách týkajících se podmínek, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo úpravu práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru, vyžaduje se souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt nebo nebytový prostor a kteří mají dle stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru. -----
- 25.14. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem jednání, a to stejným způsobem, jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. -----
- 25.15. Ten, kdo svolal členkou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne jejího konání. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to proti úhradě účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením. Zápis obsahuje alespoň datum, místo a program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohu zápisu tvoří seznam členů družstva s uvedením, kdo byl přítomen, pozvánka a další poklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Zápis podepíše ten, kdo schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, podepíše zápis i ona. -----
- 25.16. Usnesení členské schůze se osvědčuje notářským zápisem, rozhoduje-li členská schůze o otázkách podle článku 25.1. písm. a), k), l), n) těchto stanov. -----
- 25.17. Členská schůze může rozhodovat per rollam. V takovém případě zašle představenstvo návrh rozhodnutí všem členům družstva. Návrh rozhodnutí musí mít náležitosti stanovené zákonem. Nedoručí-li člen družstva svůj souhlas s návrhem rozhodnutí ve lhůtě 15ti dnů od doručení návrhu členovi, platí, že s návrhem nesouhlasí. Pokud se rozhodnutí členské schůze osvědčuje veřejnou listinou, musí mít i vyjádření člena formu veřejné listiny, která musí obsahovat i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, které se návrh týká. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. Výsledek rozhodnutí oznámí představenstvo způsobem stanoveným pro svolání členské schůze všem členům družstva bez zbytečného odkladu po přijetí rozhodnutí. -----

26. PŘEDSTAVENSTVO

- 26.1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvo rozhoduje o všech otázkách, které zákon nebo tyto stanovy nesvěřují do působnosti jiného orgánu, nebo které si členská schůze do svého rozhodování nevyhradí. -----

- 26.2. Členem představenstva nemůže být ten, kdo není bezúhonný ve smyslu živnostenského zákona, ani ten, u koho nastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti. -----
- 26.3. Představenstvu náleží obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. -----
- 26.4. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh naložení s hospodářským výsledkem družstva. -----
- 26.5. Představenstvo má 3 členy. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu. --
--
- 26.6. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech členů. O jednáních představenstva se pořizuje zápis, který podepisuje předseda a zapisovatel. Pokud není v zápise uvedeno jinak, má se za to, že všichni členové hlasovali pro přijetí usnesení. -----
- 26.7. Funkční období člena představenstva je 4 roky. Člen představenstva je oprávněn ze své funkce odstoupit, a to oznámením doručeným členské schůzi. Jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. Člen představenstva nesmí z funkce odstoupit v době, která je pro družstvo nevhodná. Funkční období člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva. -----
- 26.8. V případě zániku funkce člena představenstva nastupuje na jeho místo náhradník zvolený členskou schůzí, a to podle pořadí určeného členskou schůzí. Náhradník vykonává funkci do konání nejbližší členské schůze. -----
- 26.9. Na člena představenstva se vztahuje zákaz konkurence v rozsahu stanoveném zákonem. -----

D: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

27. OMEZENÍ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

- 27.1. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva. -----
- 27.2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo nebytovým prostorům nebo budovám s družstevními byty a nebytovými prostory 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 těchto stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. To neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů nebo nebytových prostorů do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. -----

- 27.3. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebytové prostory nebo budovy s družstevními byty a nebytovými prostory 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 nebo nebytových prostorů. Souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. -----

28. ZÁKLADNÍ KAPITÁL

- 28.1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů. -----
- 28.2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. -----

29. NEDĚLITELNÝ FOND

- 29.1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření. -----
- 29.2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva. -----
- 29.3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy. -----

30. FOND DODATEČNÝCH DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ

- 30.1. Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady. -----
- 30.2. Fond se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů družstva. -----

31. DLOUHODOBÁ ZÁLOHA NA OPRAVY A DODATEČNÉ INVESTICE

- 31.1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z úhrad za užívání bytů. -----
- 31.2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. -----
- 31.3. Dlouhodobá záloha nepoužitá v příslušném kalendářním roce se nájemcům nevrací, ale přechází do následujícího roku. Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit pouze, rozhodne-li tak členská schůze. -----

32. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 32.1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami. -----
- 32.2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov. -----

- 32.3. Pokud byly v bytovém družstvu sjednány smlouvy o výkonu funkce a o odměně za výkon --- funkce se členy volených orgánů bytového družstva, uzpůsobí je smluvní strany podle ----- ustanovení ZOK do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti ZOK, jinak by po uplynutí této lhůty --- platilo, že je výkon funkce bezplatný. -----
- 32.4. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom запиše bytové družstvo do obchodního ----- rejstříku. -----
- 32.5. Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst.5 ZOK. -----
- 32.6. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 19.srpna 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného. -----