

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA POD JAROVEM 2034, 2035 a 2036

Část I. Základní ustanovení

Obchodní firma a sídlo bytového družstva

Článek 1.

- 1.1 Obchodní firma: **Bytové družstvo Pod Jarovem 2034, 2035 a 2036**
- 1.2 Sídlo: **Praha 3, Žižkov, Pod Jarovem 2034/24, PSČ: 130 00**
- 1.3 Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v: **oddíl Dr., vložka 7620**
- 1.4 Identifikační číslo družstva: **248 29 684**

Právní postavení a účel založení bytového družstva

Článek 2.

- 2.1 Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy (dále jen „**stanovy**“), je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), společenství neuzavřeného počtu osob, založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů podle těchto stanov (dále jen „**členové**“ nebo jednotlivě „**člen**“).
- 2.2 Bytové družstvo (dále jen „**družstvo**“), je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „**ZOK**“), ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“), o právnických osobách a podnikatelích a dalšími ustanoveními, pokud se také vztahují na bytová družstva, a těmito stanovami.
- 2.3 Družstvo je právnickou osobou. Družstvo vzniklo dnem zápisu do obchodního rejstříku. Vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2.4 Členové družstva neručí za závazky družstva.

Část II. Činnost družstva

Předmět činnosti

Článek 3.

- 3.1 Předmětem činnosti družstva je správa domů a pozemků ve vlastnictví družstva (dále jen samostatně „**domů**“ a „**pozemků**“), zajišťování jejich provozu, hospodaření s majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
 - a) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce domů,
 - b) zajišťování služeb spojených s bydlením,
 - c) pronájem bytů a nebytových a prostor v domech členům i nečlenům družstva.

Práva a povinnosti družstva

Článek 4.

- 4.1 Práva a povinnosti družstva k jeho členům vyplývají z těchto stanov s tím, že pokud stanovy v rámci svého zmocnění nestanoví jinak, platí pro tyto účely příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména ZOK a OZ.
- 4.2 Družstvo má zejména tato práva:
 - a) vyžadovat na členovi plnění členských povinností podle těchto stanov a usnesení členských schůzí družstva,
 - b) vyloučit člena z družstva, jestliže se dopustil jednání, která jsou uvedena v odst. 17.7 stanov.
- 4.3 Družstvo má zejména tyto povinnosti:
 - a) řídit se ve vztahu k členovi obecně závaznými právními předpisy a ustanoveními těchto stanov,
 - b) zajišťovat u členů družstva plnění usnesení orgánů družstva, vést seznam členů družstva,
 - c) při zániku členství za trvání družstva postupem uvedeným v těchto stanovách vyplatit členovi vypořádací podíl za období trvání jeho členství,
 - d) rozhodnout o podnětech členů k usnesením (rozhodnutím) a činnostem orgánů družstva nejpozději do 30 dnů od jejich podání; o jejich vyřízení informovat příslušným orgánem družstva člena písemně.

- 4.4 V rámci předmětu činnosti, v souladu s usnesením členské schůze, družstvo zejména:
- uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů s oprávněnými nájemci,
 - uzavírá smlouvy o nájmu družstevních nebytových prostor se členy družstva na dobu určitou nebo neurčitou,
 - s nečleny družstva uzavírá smlouvy o nájmu bytů a nebytových prostor na dobu určitou nebo neurčitou,
 - zabezpečuje provoz a správu družstevního bytového fondu, nebytových a společných prostor,
 - zabezpečuje řádnou a včasnou údržbu a opravy družstevního majetku a domů, včetně nebytových prostor; rovněž zajišťuje poskytování služeb, spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.
- 4.5 Družstvo zabezpečuje údržbu, opravy a rekonstrukce domů, nebytových a společných prostor (a to zejména těchto jeho částí) v následujícím rozsahu:
- společných a nebytových prostor domů včetně přilehlých chodníků a zeleně na pozemcích družstva, kromě bytů a nebytových prostor v nájmu,
 - vodovodní, kanalizačních elektrických přípojek a přípojky topení a teplé užitkové vody od veřejné části do domů,
 - vodorovného a svislého rozvodu vody v domech až po bytové vodoměry včetně,
 - vodorovného a svislého rozvodu elektro v domech až po bytové elektroměry; rozvodů určených pro společné prostory a střešní ventilátory v plném rozsahu,
 - vodorovného a svislého rozvodu kanalizace v domech až po první odbočky k bytům,
 - vodorovného a svislého rozvodu topení v domech včetně otopných těles s výjimkou nátěrů těchto těles,
 - rozvodu VZT včetně střešních ventilátorů respektive obdobných odsávacích jednotek, po první odbočky k bytům,
 - základů, střechy a fasádního opláštění a konstrukčních prvků lodžii; opravy lodžii za zábradlím a opravy oken hradí nájemce,
 - nosných a stropních konstrukcí,
 - podlahových krytin na chodbách, schodištích a v nebytových prostorách (kromě nebytových prostorů v nájmu), pokud došlo k jejich poškození či zničení opotřebením,
 - vstupních dveří domů a společných prostor včetně klik a zámků a samozavíračů; netýká se vchodových dveří do bytů,
 - domovního telefonu kromě jeho částí v bytech; zařízení pro příjem televizního a rozhlasového vysílání prostřednictvím společné televizní antény (STA), včetně rozvodů signálu v domech až po účastnické zásuvky v bytech
 - domovních výtahů,
 - poštovních schránek.
- 4.6 Družstvo dále zabezpečuje:
- revize technického stavu konstrukcí, rozvodů a zařízení dle platných norem a vyhlášek,
 - výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami domů nebo jejich částí kromě bytů a nebytových prostor v nájmu,
 - úkony spojené s vedením technické dokumentace domů a jejich částí, včetně bytů nebytových prostor,
 - úklid společných a nebytových prostor (kromě nebytových prostor v nájmu),
 - úklid a údržbu chodníků a zeleně na pozemcích družstva.
- 4.7 Pokud jde o opravy a rekonstrukce, na něž nemá družstvo vytvořeny potřebné finanční zdroje z příspěvků členů družstva, jsou členové povinni složit na účet družstva příslušnou zálohu před zahájením opravy nebo rekonstrukce. Financování takovéto akce podléhá schválení členskou schůzí. Přesáhne-li výše nákladů na opravu nebo rekonstrukci částku schválenou členskou schůzí, je představenstvo povinno vybrat dodavatele nejméně ze čtyř nabídek. V případě, že výše nákladů na opravu nebo rekonstrukci přesáhne částku schválenou členskou schůzí o více než 15 %, podléhá financování opravy nebo rekonstrukce novému schválení členskou schůzí před uzavřením smlouvy s vybraným dodavatelem. Představenstvo je povinno zveřejnit informaci o záměru uzavřít smlouvu s dodavatelem vybraným pro provedení opravy nebo rekonstrukce financované tímto způsobem na informační desce družstva nejméně 15 dní před podpisem smlouvy, nejde-li o havarijní opravu.
- 4.8 Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
- dodávku vody, teplé užitkové vody, tepla a elektrické energie,
 - odvod splaškových a dešťových vod, odvoz směsného domovního odpadu,
 - případné další služby schválené členskou schůzí.
- 4.9 Pracovní činnost členů a jiných osob vůči družstvu bude upravena v souladu s právními předpisy a hrazena z příjmů družstva. O výši odměn rozhoduje členská schůze, obecné podmínky jsou stanoveny vnitřním předpisem družstva schváleným členskou schůzí družstva.
- 4.10 Družstvo může pověřit výběrem nájemného, správou financí, zajišťováním služeb, řízením údržby domu, apod. fyzickou nebo právnickou osobou. Rozsah těchto služeb musí být stanoven písemnou smlouvou. Výběr správní společnosti či jiného subjektu a rozsah pověření (včetně finanční úhrady za tyto služby) schvaluje na návrh představenstva členská schůze.

Informační deska

Článek 5.

- 5.1 Družstvo je povinno zřídit informační desku. Tato deska bude umístěna na společné chodbě 1. NP domu nacházejícího se na adrese sídla družstva. Stejně informace jako na této informační desce budou po shodnou dobu vyvěšeny na nástěnkách umístěných na společných chodbách 1. NP domů Pod Jarovem 2035/26 a 2036/28, Praha 3.
- 5.2 Družstvo zřídí na svých či jiných internetových stránkách virtuální informační desku, která bude přístupná všem členům družstva, na níž bude zveřejňovat stejné informace jako na fyzické informační desce.

Část III.

Vznik a zánik členství

Vznik členství

Článek 6.

- 6.1 Členem družstva mohou být jen fyzické osoby s trvalým pobytem v ČR, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona České republiky jinak. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění družstevního podílu. Podmínka trvalého pobytu na území ČR neplatí v případě dědění a u jednoho z manželů v případě společného členství.
- 6.2 Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených ZOK a těmito stanovami:
- zakladatelům (zakládajícím členům) dnem vzniku družstva,
 - za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky,
 - převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 6.3 Nájemci bytů umístěných v domech ve vlastnictví družstva, kteří nejsou členy družstva, zůstávají nájemci – nečleny družstva.
- 6.4 O žádosti uchazeče o členství rozhoduje představenstvo družstva do 30 dnů ode dne předání jeho přihlášky družstvu. Do konání jednání představenstva družstva, které bude rozhodovat o členství uchazeče, musí uchazeč uhradit družstvu základní členský vklad a zavázat se zaplatit další členský vklad.
- 6.5 Představenstvo zamítne přihlášku uchazeče jestliže:
- a) uchazeč nezaplatil řádně, včas a v plné výši základní členský vklad a nezavázal se zaplatit další členský vklad nebo,
 - b) uchazeč je v prodlení s úhradou nájemného za užívání bytu či nebytového prostoru nebo s úhradou plateb za poskytnuté služby, dodávku energií, vody či jiných obdobných úhrad spojených s užíváním bytu, nebytového nebo společného prostoru, nebo je-li v takovém prodlení osoba, s níž uchazeč žije ve společné domácnosti nebo,
 - c) je-li možno z jiných závažných důvodů očekávat, že uchazeč nebude řádně plnit povinnosti člena družstva, např. neskýtá záruku řádného užívání družstevního majetku, dodržování pořádku a dobrých mravů v domě, domovního řádu apod.
- 6.6 Rozhodnutí představenstva družstva musí být uchazeči oznámeno doporučeným psaním do vlastních rukou nebo předáním proti podpisu. V případě zamítavého rozhodnutí dle odst. 6.5 stanov nemá uchazeč o členství právo na podání odvolání.
- 6.7 Členství (mimo členství zakladatelů) vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí uchazeče za člena družstva, nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí. Neprodleně po přijetí nový člen uzavře s družstvem smlouvu o splácení dalšího členského vkladu.
- 6.8 Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, který nebyl přijat za člena, do 30 dnů od konání jednání představenstva družstva, které rozhodlo o zamítnutí členství.

Družstevní podíl

Článek 7.

- 7.1 Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 7.2 Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
- 7.3 Spoluvlastnictví a zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 7.4 Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo družstevní podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, přechází nájem bytu a členství v družstvu pouze na toho jediného dědice, určeného dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu. V případě zdědění družstevního podílu jedním z manželů za trvání manželství, stává se výlučným a jediným členem družstva a nájemcem bytu jen ten z manželů, který se stal dědicem družstevního podílu.

Přechod družstevního podílu

Článek 8.

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

Převod družstevního podílu

Článek 9.

- 9.1 Převoditelnost družstevního podílu člena družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva podle odst. 6.1 stanov, jinak má družstvo právo vyplatit členský podíl a neuzavřít nájemní smlouvu. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu 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 převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15 dnů po nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáán způsob a lhůty splacení dluhů. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z družstva.
- 9.2 Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu s úředně ověřenými podpisy převodce a nabyvatele, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele s jejich úředně ověřenými podpisy o uzavření takovéto smlouvy.
- 9.3 Nabyvatel družstevního podílu je povinen respektovat stanovy družstva a rozhodnutí družstva, přijatá před převodem členského podílu. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Společné členství manželů

Článek 10.

- 10.1 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, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
- 10.2 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.
- 10.3 Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 10.4 Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Přeměna členství

Článek 11.

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.

Splynutí družstevních podílů

Článek 12.

- 12.1 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.
- 12.2 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.

Rozdělení družstevního podílu

Článek 13.

- 13.1 Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru.
- 13.2 Člen, který je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu, vzniklého rozdělením.
- 13.3 Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů, vzniklých rozdělením, se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Členská práva a povinnosti

Článek 14.

- 14.1 Člen družstva má právo zejména:
- a) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li svéprávný a dosáhl-li věku 18 let;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
 - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva a nerušené užívání bytu; zakladatelé mají právo nájmu bytu, který dosud užívali; právo užívat tento byt zaniká dnem skončení členství v družstvu;
 - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu;
 - f) na převod družstevního bytu, podílu na společných prostorách a podílu na pozemcích do osobního vlastnictví po úplném splacení svého podílu na kupní ceně domů a pozemků (dalšího členského vkladu), pokud s převodem bude souhlasit banka, se kterou bude mít družstvo uzavřenu úvěrovou smlouvu na koupi domů a pozemků, a to na základě žádosti člena o převod; člen musí uhradit též další náklady spojené s tímto převodem družstevního majetku do jeho osobního vlastnictví;
 - g) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet připomínky a stížnosti a být průběžně informován o činnosti družstva a jeho orgánů; představenstvo a kontrolní komise jsou povinny dát členovi písemnou odpověď na jeho stížnost do 30 dnů ode dne, kdy byla doručena;
 - h) vyžadovat na družstvu vydání kopie zápisu a usnesení členské schůze včetně příloh, přičemž je však povinen uhradit družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením;
 - i) nahlížet do seznamu členů, žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů, na vydání opisu seznamu všech členů nebo požadované části seznamu;
 - j) požadovat informace o hospodaření družstva;
 - k) podat soudu návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s platnými právními předpisy resp. těmito stanovami;
 - l) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - m) družstevní byt přenechat do podnájmu k bydlení na dobu určitou, nejdéle však na dva roky; má-li však doba podnájmu trvat déle než 2 měsíce, je člen povinen požádat předem o souhlas představenstva družstva; uvedený orgán souhlas může odmítnout jen v případě, že podnájemce části nebo celého družstevního bytu nebude skýtat přiměřené záruky uvedené v odst. 6.5 písm. c) stanov.
- 14.2 Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva;
 - b) platit družstvu včas a stanoveným způsobem splátky dalšího členského vkladu na zakoupení domů a pozemků, úhrady za užívání družstevního bytu (dále „úhrady za užívání“) a za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu (dále „úhrady za služby“), jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování;
 - c) uhradit řádně a včas platby podle těchto stanov případně podle rozhodnutí členské schůze; pokuta a poplatek z prodlení s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů (služby) a s jejich úhradami příjemcem služeb se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v případě prodlení se splněním jiných závazků je stanoven úrok z prodlení dle platných právních předpisů (nyní Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob);
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat pronajatý družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu;
 - e) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu (nejpozději do 14 dnů) změny, týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad

za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu, na které se pohlíží z hlediska úhrady za úklid jako na uživatele bytu;

- f) hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí;
- g) přispívat na úhrady ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze;
- h) upozorňovat představenstvo na užívání kteréhokoliv bytu (nebytového či společného prostoru) družstva osobami bez řádné nájemní smlouvy;
- i) oznámit neprodleně představenstvu vznik podnájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) či jeho části včetně sdělení jmen, příjmení dat narození a trvalého bydliště osob z podnájmu oprávněných, při podnájmu delším než dva měsíce žádat o souhlas představenstvo;
- j) vyžádat si od představenstva souhlas k provedení jakýchkoliv stavebních úprav v bytě, včetně změn zasahujících do společných rozvodů instalací (elektřiny, plynu i vody), postupovat v souladu s obecně závaznými předpisy a vnitřním předpisem družstva upravujícím pravidla pro provádění úprav a rekonstrukcí bytů ve vlastnictví družstva; v případě realizace vyžádaných a odsouhlasených úprav předat představenstvu dokumentaci všech provedených změn i úprav (stavebních příp. na rozvodech);
- k) odstranit bez průtahů závady a poškození příp. napravit škody, které způsobil na jiných bytech, nebytových nebo společných prostorách (resp. ti kdo s ním nebo místo něho v bytě bydlí) s tím, že pokud se tak nestane ani na písemné vyzvání představenstva, zařídí družstvo jejich odstranění na náklady člena, který škodu způsobil;
- l) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách v družstevním bytě či jeho části nebo při jiném nakládání s družstevním bytem nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu užívatelských práv;
- m) udržovat dobré sousedské vztahy, vzájemnou úctu a ohleduplnost a případné narušení domovního klidu řešit nejprve rozumnou dohodou;
- n) dbát, aby klíče od společných prostor nebyly trvale předány cizím a nehlášeným osobám; porušení této povinnosti bude posuzováno jako hrubé porušení stanov;
- o) opravy a údržbu svého družstevního bytu (pronajatého družstevního nebytového či společného prostoru) a jeho zařízení si zajišťuje a hradí ze svého člen družstva sám.

Členský vklad

Článek 15.

- 15.1 Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
- 15.2 Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.000,- Kč a po dobu trvání členství v družstvu nesmí majetková účast člena klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 15.3 V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle ZOK.

Další členský vklad

Článek 16.

- 16.1 Výši dalšího členského vkladu, respektive jeho primární a nástavbové části, rozsah a lhůty jejich splácení stanoví členská schůze družstva. Primární část dalšího členského vkladu hradí všichni členové družstva. Nástavbovou část dalšího členského vkladu hradí pouze člen přijatý do družstva po 2. lednu 2013, tedy po termínu, ke kterému přešlo vlastnické právo k pozemkům a stavbám evidovaným na LV 18999 k. ú. Žižkov, obec Praha, na družstvo, jehož členství bude spojeno s nájmem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) uvolněného, nově vybudovaného nebo dosud nepronajatého žádnému členovi družstva. Nástavbovou část dalšího členského vkladu hradí za takový družstevní byt (družstevní nebytový prostor) i stávající člen družstva, pokud se stane jeho nájemcem vedle dosud užívaného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 16.2 Velikost primární části dalšího členského vkladu je pro jednotlivé členy různá v závislosti na velikosti užívaného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a představuje majetkovou účast člena na zakoupení domů a pozemků do vlastnictví družstva.
- 16.3 Členové družstva, kteří splatí primární část dalšího členského vkladu, se nepodílí na splácení úvěru a úroků z úvěru poskytnutého družstvu příslušným finančním subjektem na pořízení domů a pozemků. Ostatní členové se podílí na splácení úvěru a úroku z úvěru v závislosti na nesplacené výši své primární části dalšího členského vkladu, a to do doby jeho úplné úhrady.
- 16.4 O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou smlouvu, která obsahuje alespoň údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti. Smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení schvaluje představenstvo.
- 16.5 Nástavbová část dalšího členského vkladu může být dle rozhodnutí členské schůze použita i na úhradu případné ztráty družstva.
- 16.6 Pokud v domech vzniknou bytové jednotky, budou tyto převedeny do osobního vlastnictví za cenu dalšího členského vkladu uhrazenou členem družstva v plné výši.

Zánik členství

Článek 17.

- 17.1 Členství v družstvu zaniká dohodou, vystoupením člena, vyloučením člena, převodem družstevního podílu, smrtí člena, prohlášením konkursu na majetek člena, zánikem družstva bez právního nástupce a z dalších důvodů uvedených v ZOK.

Zánik členství dohodou

- 17.2 Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.
17.3 Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Zánik členství vystoupením

- 17.4 Člen může z družstva vystoupit.
17.5 Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o jeho vystoupení z družstva.
17.6 Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Zánik členství vyloučením

- 17.7 Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti určené ZOK nebo stanovami,
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle ZOK a stanov,
 - c) porušil hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu, který je odvozen od jeho členství v družstvu, zejména:
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
 - buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
 - poskytl byt do podnájmu v rozporu se stanovami družstva,
 - je dlužný nejméně trojnásobek úhrady za užívání družstevního bytu a záloh na služby spojené s užíváním družstevního bytu,
 - d) nesplácí svůj další členský vklad,
 - e) neuhradí další finanční závazky vůči družstvu a celková výše jeho neuhrazených závazků po lhůtě splatnosti vůči družstvu přesáhne členskou schůzi stanovenou částku,
 - f) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, na členu družstva nebo na osobě, která bydlí v domech, nebo proti cizímu majetku nacházejícímu se v domech.
- 17.8 Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, o jejímž udělení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení člena lze přijmout nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod nastal. Rozhodnutí o vyloučení z družstva, které musí obsahovat důvod tohoto vyloučení, který nelze měnit, musí být členovi doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou.
- 17.9 Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, podat odůvodněné námitky k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
- 17.10 Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
- 17.11 Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.
- 17.12 Pravomocným vyloučením zaniká nájemní vztah bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí.
- 17.13 Vyloučený má právo na vypořádací podíl, kterého se může domáhat až po uvolnění bytu.

Zánik členství smrtí člena

- 17.14 Smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Dědic doloží dědictví pravomocným usnesením příslušného soudu.
- 17.15 S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 17.16 Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Zánik členství zánikem družstva bez právního nástupce

- 17.17 Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Zánik společného členství manželů

Článek 18.

- 18.1 Společné členství manželů v družstvu zaniká:
- a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů,
 - d) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
- 18.2 Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením z družstva a zánikem družstva bez právního nástupce po ukončení likvidace.

Vypořádací podíl

Článek 19.

- 19.1 Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 19.2 Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního a dalšího členského vkladu, není-li stanoveno jinak.
- 19.3 Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení včetně podílů na pozemcích, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů.

Splatnost vypořádacího podílu

Článek 20.

- 20.1 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.
- 20.2 Pokud byl člen bytového 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.
- 20.3 Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, a k němuž splatil nebo splácí další členský vklad, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové, z důvodu zániku členství, nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Seznam členů

Článek 21.

- 21.1 Družstvo vede seznam členů. Do seznamu členů družstva se zapisuje:
- jméno a příjmení člena družstva a jeho bydliště, a také jiná členem případně určená adresa pro doručování,
 - den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - výši členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu
 - určení, ke kterému předmětu nájmu člena se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 21.2 Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 21.3 Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 21.4 Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 21.5 Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

Část IV. Nájem družstevního bytu

Dispozice s nájemními byty

Článek 22.

- 22.1 Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt na dobu neurčitou.
- 22.2 Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

Článek 23.

- 23.1 Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci 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 povinností, vyplývajících z nájmu.
- 23.2 Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 23.3 Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 23.4 Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemci tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 23.5 Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 24.

- 24.1 Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
- 24.2 Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů, a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, hradí člen - nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen - nájemce nehradí opravy a výměny elektrických a vodovodních rozvodů před bytovými měřiči elektrické energie a vody, rozvodu kanalizace až po první odbočku k bytu, součástí celého topného systému nacházejících se v bytě (tj. rozvody topného média, otopných těles, včetně ventilů a termostatických hlav, zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení), rozvodů společné televizní antény, opravy rozvodů k domácím telefonům, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 24.3 Členská schůze družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 25.

- 25.1 Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho 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.
- 25.2 Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 25.3 Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 25.4 Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.

- 25.5 Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Článek 26.

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

Článek 27.

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

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

Článek 28.

- 28.1 Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz domů a pozemků za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 28.2 Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovanou plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 28.3 Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na údržbu a opravy domů a pozemků. Zůstatek dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 28.4 Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
- 28.5 Po skončení kalendářního roku družstvo zaúčtuje rozdíl mezi uhrazeným nájemným a skutečnými náklady vůči dlouhodobé záloze na údržbu a opravy.
- 28.6 Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 28.7 Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 28.6 stanov je splatný nejpozději do čtyř měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započít své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
- 28.8 Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení, za každý den prodlení po datu splatnosti, stanovených v souladu s platnými právními předpisy uvedenými v odst. 14.2 písm. c) stanov.
- 28.9 Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu, včetně vyloučení z družstva.

Článek 29.

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

29.4 Rozhodnutí o poskytnutí slev přísluší představenstvu družstva.

Článek 30.

- 30.1 Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění, spojená s užíváním bytu, je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen - nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 30.2 V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

Společný nájem družstevního bytu manžely

Článek 31.

- 31.1 Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 31.2 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.
- 31.3 Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 31.4 Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Článek 32.

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

Článek 33.

Právo společného nájmu družstevního bytu manželé 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) nebo zánikem nájmu družstevního bytu.

Článek 34.

- 34.1 Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 34.2 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.
- 34.3 Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Podnájem družstevního bytu (části bytu)

Článek 35.

- 35.1 Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu i opakovaně na dobu určitou, vždy však maximálně na dva roky, a to jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle odst. 17.7 stanov.
- 35.2 Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Výměna družstevního bytu

Článek 36.

- 36.1 Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu.
- 36.2 Jestliže člen - nájemce družstevního bytu vyměňuje byt s občanem, který není členem družstva, družstvo dohodu neschválí, pokud se tento občan nestane členem družstva.

- 36.3 Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou.
- 36.4 Jde-li o výměnu bytu v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 36.5 Převod členského podílu na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

Článek 37.

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

Zánik nájmu družstevního bytu

Článek 38.

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 17. stanov,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí 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.

Článek 39.

- 39.1 Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 39.2 Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 39.3 Člen - nájemce, kterému zaniklo členství v družstvu v důsledku vyloučení z družstva pro neplacení nájemného nebo služeb, spojených s užíváním bytu, a který dluh vůči družstvu v plném rozsahu dodatečně uhradil, může požádat o přijetí za člena družstva pouze v případě, že družstvo do dne podání přihlášky neuplatnilo své právo na vyklizení bytu, z důvodu, pro nějž byl člen vyloučen, u příslušného soudu.

Nájem družstevních nebytových prostor

Článek 40.

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

Zajištění řádného využití bytů

Článek 41.

- 41.1 Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 41.2 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.

Sloučení a rozdělení bytu

Článek 42.

- 42.1 Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze družstva.
- 42.2 Členská schůze družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Článek 43.

- 43.1 Souhlas členské schůze družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.

- 43.2 V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu členská schůze družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru, připadajících na příslušné byty.

Domovní řád

Článek 44.

Podrobnosti o způsobu užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva, společných prostor, zařízení domů a využívání služeb upravuje domovní řád družstva. Tento domovní řád jsou povinni dodržovat všichni jejich nájemci, podnájemci a uživatelé.

Část V.

Nájem bytu (nebytového prostoru)

Přenechání bytu (nebytového prostoru)

Článek 45.

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva a to vždy na dobu určitou, nejdéle však na 2 roky, a to i opakovaně. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu podle čl. 15. a čl. 16. stanov. Výše nájemného a úhrady za plnění, spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část VI.

Orgány bytového družstva

Článek 46.

- 46.1 Orgány družstva jsou členská schůze, představenstvo a kontrolní komise.
46.2 Představenstvo je oprávněno zřídit poradní komise, buď trvalé, nebo dočasné.

Členská schůze družstva

Článek 47.

- 47.1 Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
- 47.2 Představenstvo svolává členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, nejméně však jednou za každé účetní období. O termínu a programu členské schůze musí být členové vyzooměni nejméně 15 dnů před jejím konáním, a to pozvánkou uveřejněnou na internetových stránkách družstva a současně dodanou (zaslanou) na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 47.3 Představenstvo svolá členskou schůzi také, jestliže jej o to požádá kontrolní komise nebo členové družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 47.4 Pokud představenstvo z podnětu kontrolní komise nebo členů družstva dle odst. 47.3 stanov nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 47.5 Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:
- a) měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva, kontrolní komise a jejich náhradníky,
 - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní uzávěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o výši a změně základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiné změně družstva,
 - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení,
 - i) určovat povinnosti člena družstva dle odst. 14.2 stanov,
 - j) stanovovat zásady pro určování výše nájemného, výše měsíčních záloh za služby při užívání bytu, určovat způsob jejich účtování a placení, stanovit výši dalšího členského vkladu členů družstva a způsob jeho splácení,

- k) určovat druhy závazků nebo výši finančního limitu, do kterého představenstvo může bez souhlasu členské schůze uzavírat smlouvy a další závazky související se správou domů a pozemků,
 - l) určovat výši finančního limitu, od kterého je povinnost uzavírat smlouvy na opravy domů na základě výběrového řízení,
 - m) určovat maximální celkovou výši závazků vůči družstvu po lhůtě splatnosti, jejíž překročení vede k rozhodnutí o vyloučení člena z družstva (viz odst. 17.7 písm. d) stanov),
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - o) schvalovat výši odměny za pracovní činnost členů družstva,
 - p) určovat výši odměny členů představenstva a kontrolní komise,
 - q) rozhodovat o přidělení (nájmu) družstevního bytu, nebytového nebo společného prostoru uvolněného, nově vybudovaného nebo dosud nepronajatého žádnému členovi družstva.
- 47.6 V případech uvedených v odst. 47.5 písm. h) stanov je členská schůze povinna o odvolání rozhodnout s konečnou platností a považuje-li pro své rozhodnutí za nedostatečná skutková zjištění, která má k dispozici v den konání členské schůze, může odložit konečné rozhodnutí o odvolání na další členskou schůzi a uložit představenstvu, aby jí chybějící materiály či informace dodalo a v tomto smyslu členská schůze písemným rozhodnutím informuje o odkladu rozhodnutí odvolatele s tím, že konečné rozhodnutí bude přijato na následující členské schůzi.
- 47.7 Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví ZOK, nebo si rozhodování o některých dalších otázkách vyhradila členská schůze do své působnosti, které tento zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují, pokud se však nejedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.
- 47.8 Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů, pokud k přijetí usnesení o určitých záležitostech nevyžaduje ZOK přítomnost většího počtu členů.
- 47.9 Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů pokud ZOK nevyžaduje vyšší počet hlasů k přijetí usnesení o určitých záležitostech přítomnost většího počtu členů.
- 47.10 Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle příslušných ustanovení ZOK.
- 47.11 Členská schůze při volbě členů představenstva a kontrolní komise, včetně jejich náhradníků, z více kandidátů, hlasuje o každém kandidátovi samostatně. Do funkcí jsou zvoleni kandidáti, kteří získají nejvíce hlasů a současně nadpoloviční většinu přítomných hlasů.

Náhradní členská schůze

Článek 48.

- 48.1 Není-li členská schůze usnášeníschopná po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá náhradní členskou schůzi ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, avšak tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným programem jednání.
- 48.2 Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů, usnáší se nadpoloviční většinou přítomných členů.

Rozhodování členské schůze

Článek 49.

- 49.1 Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva.
- 49.2 Při hlasování na členské schůzi má každý člen družstva jeden hlas. Manželé - společní členové družstva mají dohromady rovněž jeden hlas. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva na základě plné moci, která musí být písemná a musí z ní vyplývat kým a pro koho byla udělena a na jakou členskou schůzi.

Zápis z členské schůze

Článek 50.

- 50.1 O každé členské schůzi pořídí do 15 dnů ode dne jejího konání ten, kdo svolal členskou schůzi, zápis o průběhu členské schůze, který musí obsahovat:
- datum a místo konání schůze;
 - přijatá usnesení;
 - výsledky hlasování;
 - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

- 50.2 Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků členské schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 50.3 Zápis z členské schůze podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
- 50.4 Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, pokud uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením; to se týká i příloh zápisu, pokud o vydání jejich kopií člen požádá.

Článek 51.

- 51.1 Člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor, který se domnívá, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového usnesení členské schůze.
- 51.2 Návrh může osoba uvedená v odst. 52.1 stanov podat do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděla nebo mohla dozvědět o přijetí takového usnesení.

Představenstvo

Článek 52.

- 52.1 Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou ZOK nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu družstva.
- 52.2 Představenstvo zabezpečuje plnění úkolů vyplývajících z právních předpisů a stanov, plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 52.3 Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.
- 52.4 Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví a předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.

Článek 53.

- 53.1 Představenstvo má 3 členy.
- 53.2 Členové představenstva včetně 1 náhradníka jsou voleni z členů družstva.
- 53.3 Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Svolává je předseda. Předseda je oprávněn přizvat k jednání představenstva i další členy družstva, kteří v tom případě mají hlas poradní.
- 53.4 Předseda svolá jednání představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.
- 53.5 Představenstvo má právo smluvně zavazovat družstvo bez předchozího souhlasu členské schůze pouze do výše finančního limitu stanoveného členskou schůzí, pokud se nejedná o havárii s následnou škodou z prodlení. Výjimku tvoří splátky úvěru poskytnutého družstvu na pořízení domů a pozemků, úhrady a zálohy na dodávku tepla, TUV, vodného, stočného a služeb to znamená společná elektřina, úklid a odvoz domovního odpadu.
- 53.6 Představenstvo je povinno předložit členské schůzi jednou do roka zprávu o své činnosti. Předkládá ji zároveň se zprávou o plnění rozpočtu za kalendářní rok a s řádnou účetní závěrkou.
- 53.7 Představenstvo je povinno nahlásit volby nových členů představenstva a kontrolní komise po uplynutí jejich funkčního období nebo při změně členů těchto volených orgánů, změnu stanov a jiné změny v povinně zapisovaných údajích ve veřejném rejstříku obchodního rejstříku Městského soudu v Praze a to do 60 dnů poté, co ke změně došlo.

Článek 54.

- 54.1 Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.
- 54.2 Předseda organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, představenstvem nebo stanovami.
- 54.3 Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
- 54.4 Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyně něco jiného.
- 54.5 V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Jednání a podepisování za družstvo

Článek 55.

- 55.1 Představenstvo je statutárním orgánem, který je oprávněn k jednání jménem družstva ve všech věcech. Za představenstvo jedná navenek předseda popřípadě místopředseda, případně pověřený člen představenstva.
- 55.2 Podepisování za družstvo se děje tak, že k vytištěné, napsané nebo razítkem předtištěné obchodní firmě družstva připojí svůj podpis předseda nebo místopředseda představenstva a další člen představenstva.
- 55.3 Zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech družstva, nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.
- 55.4 Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí) i jiné osoby.

Kontrolní komise

Článek 56.

- 56.1 Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva a projednává stížnosti členů družstva.
- 56.2 Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- 56.3 Kontrolní komise potvrzuje vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh za služby.
- 56.4 Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi; o své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Článek 57.

- 57.1 Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva či předsedy jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 57.2 Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva její předseda.
- 57.3 Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
- 57.4 Jednotlivými kontrolními úkony může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 57.5 Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 58.

- 58.1 Kontrolní komise má 3 členy.
- 58.2 Členové kontrolní komise včetně 1 náhradníka jsou voleni ze členů družstva.
- 58.3 Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Článek 59.

- 59.1 Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 59.2 Schůze svolává a řídí předseda, popřípadě pověřený člen kontrolní komise.
- 59.3 Kontrolní komise je povinna alespoň jednou za rok písemně informovat členskou schůzi o své činnosti.

Společná ustanovení o představenstvu a kontrolní komisi družstva

Článek 60.

- 60.1 Do představenstva / kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva způsobilí dle právních předpisů k výkonu funkce v těchto orgánech.
- 60.2 Členové představenstva / kontrolní komise nesmí být mezi sebou nebo se členy kontrolní komise / představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Člen představenstva / kontrolní komise nemůže být současně členem kontrolní komise / představenstva ani zaměstnancem družstva.
- 60.3 Člen představenstva / kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství

vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Nesmí být současně členem kontrolní komise / představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

60.4 Na zasedání představenstva / kontrolní komise má každý jejich člen jeden hlas.

60.5 Představenstvo / kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

60.6 O průběhu jednání představenstva / kontrolní komise a o jeho rozhodnutích představenstvo / kontrolní komise bez zbytečného odkladu pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

a) datum a místo jednání,

b) přijatá usnesení,

c) jmenovitě členy představenstva / kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením, nebo se zdrželi hlasování.

60.7 Přílohou zápisu z jednání představenstva / kontrolní komise je seznam přítomných osob. Kopii zápisu představenstvo / kontrolní komise předá kontrolní komisi / představenstvu nejdéle do 15 dnů od svého zasedání. Zápisy z jednání představenstva / kontrolní komise se archivují po celou dobu existence družstva.

60.8 Funkční období členů těchto orgánů družstva je 5 let. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nových orgánů. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.

60.9 Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období. Představenstvo a kontrolní komise včetně náhradníků je voleno z členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

60.10 Členská schůze volí po jednom náhradníkovi do představenstva / kontrolní komise, který musí být způsobilý dle právních předpisů a těchto stanov k výkonu funkce v příslušném orgánu. Náhradník nastupuje na místo člena příslušného orgánu uvolněného z důvodu smrti člena, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce. Náhradník plní funkci v příslušném orgánu pouze do konání nejbližší členské schůze, která zvolí na uvolněné místo nového člena.

60.11 Člen družstva, který byl zvolen do představenstva / kontrolní komise, může z funkce odstoupit, nesmí však tak učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Neurčuje-li smlouva o výkonu funkce jinak, oznámí odstupující člen své odstoupení písemně orgánu, který jej zvolil, a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li příslušný orgán družstva na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.

60.12 Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen po předchozím souhlasu členské schůze.

Článek 61.

61.1 Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov družstva spadají do jejich působnosti.

61.2 Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.

Článek 62.

62.1 Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně.

62.2 Zasedání kolektivních orgánů jsou neveřejná, pokud konkrétní orgán neurčí jinak.

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

Článek 63.

63.1 Ve společenství vlastníků jednotek, jehož členem se družstvo případně stane, bude zastupovat družstvo předseda nebo místopředseda družstva.

63.2 Předseda nebo místopředseda družstva 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 VII.

Hospodaření družstva

Základní kapitál

Článek 64.

64.1 Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.

64.2 Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení základních členských vkladů při zániku členství.

Nedělitelný fond

Článek 65.

- 65.1 Při svém vzniku zřídilo družstvo nedělitelný fond ve výši 5.000,- Kč.
- 65.2 Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se 25.000,- Kč.
- 65.3 Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do jiných fondů, na pořízení dodatečných investic nebo modernizaci či rekonstrukci bytových domů nebo jinak podle rozhodnutí členské schůze.
- 65.4 Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

Zisk družstva

Článek 66.

Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.

Převod a zastavení družstevních bytů a domů

Článek 67.

- 67.1 Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo domům s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně související, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 67.2 Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo domy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň 2/3 členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 67.3 Souhlas podle odst. 67.1 a 67.2 stanov musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
- 67.4 Ustanovení čl. 67.1 a 67.3 stanov se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostor do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci.

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva

Článek 68.

- 68.1 Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu, nebo z dalších důvodů, stanovených právními předpisy.
- 68.2 O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 68.3 Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva likvidací, ustanoví likvidátora.
- 68.4 Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Článek 69.

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

Článek 70.

- 70.1 Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
- 70.2 Při likvidaci družstva se postupuje podle příslušných právních předpisů.

Článek 71.

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

Převod družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva

Článek 72.

- 72.1 Družstvo převede družstevní byty a nebytové prostory v domech do vlastnictví členů, pokud členská schůze družstva v souladu se stanovami o tomto převodu rozhodne.
- 72.2 Družstevní byty a nebytové prostory převede do vlastnictví pouze členů, kteří budou jejich nájemci, o převod požádají, budou mít s družstvem vypořádány všechny své závazky, zejména zcela uhrazeny své další členské vklady, a budou splňovat další nutné podmínky.
- 72.3 Převod družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů se uskuteční v souladu a za podmínek právních předpisů a úvěrové smlouvy uzavřené družstvem, platných v dané době.

Část IX.

Přechodná závěrečná ustanovení

Článek 73.

- 73.1 Bytové družstvo Pod Jarovem 2034, 2035 a 2036 je zakládáno na dobu neurčitou.
- 73.2 V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., OZ, ZOK a podle ostatních právních předpisů v platném znění.
- 73.3 Pokud by stanovy v některé části odporovaly platnému právnímu řádu např. vlivem pozdějších změn a doplňků obecně závazných právních předpisů, nejsou stanovy platné pouze v odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.
- 73.4 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 účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 73.5 Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy.
- 73.6 O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Článek 74.

- 74.1 Přijetím těchto stanov v úplném znění jako změny stanov dosavadních, se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
- 74.2 Na základě postupu podle odst. 74.1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov v úplném znění, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.
- 74.3 Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 30. června 2014 jako změny dosavadních stanov.