

STANOVY

DRUŽSTVA „ 641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

čl. 1 Úvodní ustanovení

1.1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.

1.2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

čl. 2 Obchodní firma družstva

Obchodní firma družstva zní :

„641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“.

čl. 3 Sídlo družstva

Sídlo družstva je v ul. Hrdlovská 641, 417 05 Osek.

čl. 4 Činnost družstva

4.1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostory a na správě a provozu ostatního majetku družstva.

4.2. Předmětem činnosti družstva je především organizování provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

4.3. V souvislosti s výše uvedenou činností družstvo především:

- a) Přiděluje družstevní byty a nebytové prostory do nájmu svým členům.
- b) Zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů, a to jak pro své členy, tak i případně pro jiné osoby.
- c) Zabezpečuje plnění spojené s bydlením, a to jak pro své členy, tak i případně pro jiné osoby.
- d) Vykonává i jiné činnosti schválené členskou schůzí nebo představenstvem družstva.

ČÁST II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

čl. 5 Základní ustanovení

Členy družstva mohou být fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky, pokud není dále uvedeno jinak.

Vznik členství v družstvu

čl. 6 Přijetí za člena

6.1. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného a vstupního členského vkladu ve výši dle Sazebníku poplatků schváleného představenstvem družstva.

6.2. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být členu doručeno doporučeným dopisem.

6.3. Družstvo vrátí zápisné a vstupní členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena, a to do třiceti dnů od vydání zamítavého rozhodnutí.

čl. 7 Přechod a převod členství

7.1. Úmrtím člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému tak připadl základní členský vklad nebo členský podíl. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

7.2. Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 5 a 6, způsobem určeným zákonem.

7.3. Členství v družstvu vzniká i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu za předpokladu jejího schválení představenstvem družstva.

čl. 8 Společné členství manželů

8.1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru, vznikne se společným nájmem bytu nebo nebytového prostoru i společné členství manželů v družstvu.

8.2. Právo společného nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru manželi i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 7.

8.3. Společné členství manželů podle odstavce 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu podnikatelské činnosti pouze jednomu z manželů.

8.4. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Zápisné a základní členský vklad platí pouze jeden z manželů. Manželé jako společní členové mají

jeden hlas.

8.5. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

8.6. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

čl. 9

Splynutí členství

9.1. Jestliže člen získá v tomtéž družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle stanov. Jestliže člen nevykoná tuto dispozici do třech měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jedině.

9.2. Z důvodů uvedených v odst.1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoli z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

9.3. Při splynutí družstev platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) Společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v čl. 9.
- b) Samostatné členství zůstavitele se v případě uvedeném čl. 9 mění na samostatné členství nebo společné členství každého z dědiců jednotlivých členských podílů zůstavitele.
- c) Samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemníků družstevního bytu, se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů.
- d) Samostatné členství nájemníka družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

čl. 11

Rozdělení členství

K rozdělení členství dojde v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé – společní členové – budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt v jiném družstvu než nebytový prostor.

čl. 12

Členská práva a povinnosti

12.1. Člen družstva má právo:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva;
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům

- poskytuje;
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení v zákonné lhůtě informován;
 - e) na přidělení konkrétně určeného bytu nebo nebytového prostoru, splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení bytu do 30 dnů po vzniku práva na přidělení bytu;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu či nebytového prostoru vydaného příslušným orgánem družstva na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu;
 - g) na přidělení bytu či nebytového prostoru určeného do vlastnictví zaplacením určené peněžní částky a uzavřením příslušné smlouvy v písemné formě;
 - h) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva.

12.2. Člen družstva je povinen:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit základní členský vklad, popř. zálohu nebo doplatek základního členského vkladu ve výši a lhůtě stanovené ve směrnici schválené představenstvem;
- c) platit nájemné a úhradu za plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu a nebo zálohy na ně;
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a za úkony, které družstvo učiní, a to ve výši určené nejvyšším orgánem družstva;
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu;
- f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem nebo uhradit družstvu škodu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu;
- g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu;
- h) umožnit pověřeným zástupcům družstva vstup do bytu nebo nebytového prostoru po předchozím ohlášení jejich návštěvy za účelem zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru;
- i) podílet se na úhradě ztráty družstva v souladu s ust. § 222 odst. 2 obchodního zákoníku ato na základě rozhodnutí členské schůze, nejvýše však do výše trojnásobku členského vkladu.

čl. 13

Členství v družstvu při současném vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru

13.1. Členové-vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch, které souvisí s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru;

13.2. Člen-vlastník bytu nebo nebytového prostoru je povinen:

- a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při pronájmu bytu či jeho části a při jiném nakládání s bytem nerušil ani neohrožoval ostatní osoby při výkonu jejich vlastnických, spoluvlastnických nebo spoluuživacích práv;

- b) udržovat byt či nebytový prostor na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání zejména včas provádět údržbu a opravy;
- c) odstranit závady a poškození, která na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízeních domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají;
- d) zdržet se provádění úprav bytu a jeho zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí a narušena činnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, kanalizace, elektroinstalace, vzduchotechnika apod.). Povinnosti člena, které vyplývají ze stavebního zákona v souvislosti s prováděním úprav bytu a jeho zařízení tím nejsou dotčeny;
- e) zajistit na vlastní náklady předepsané revize technických zařízení v bytě a ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních vlastníků bytů;
- f) umožnit na požádání orgánů družstva vstup do bytu, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních bytů nebo domu jako celku.

13.3. Vlastník bytu má povinnost podílet se na správě domu a jako spoluvlastník má právo podílet se na rozhodování o společných částech a zařízeních domu. Další práva a povinnosti člena-vlastníka bytu či nebytového prostoru jsou upraveny smlouvou o převedení družstevního bytu či nebytového prostoru do vlastnictví nájemce-člena družstva.

13.4. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu či nebytového prostoru do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu kupní cenu bytu či nebytového prostoru a náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu či nebytového prostoru, a to ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

13.5. V případě, že člen-vlastník svůj byt či nebytový prostor pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho vyplývají ze Stanov a ze smlouvy o převedení vlastnictví družstevního bytu či nebytového prostoru. Převedení vlastnictví bytu či nebytového prostoru nebo jejich pronájem je člen-vlastník povinen neprodleně ohlásit družstvu.

13.6. V případě převodu vlastnictví popřípadě při uzavření nájemní smlouvy, je člen – vlastník povinen tuto skutečnost neprodleně ohlásit družstvu.

čl. 14

Převod členských práv a povinností

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

čl. 15

Převod části členských práv a povinností

15.1. Člen může převést část svých členských práv a povinností na jiného člena téhož družstva v případech:

- a) kdy člen-uživatel družstevního bytu z důvodu dělení, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat;
- b) kdy člen-uživatel družstevního bytu získal právo na přidělení jiného bytu v družstvu;
- c) kdy člen-uživatel družstevního bytu a místnosti nesloužící k bydlení převádí část členských práv a povinností týkající se buď bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení.

15.2. Předseda dá souhlas ke vzájemnému převodu části členských práv a povinností mezi členy téhož družstva v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytu, z nichž alespoň u jednoho dosud nevzniklo právo osobního užívání.

15.3. Usnesení předsedy musí být členu doručeno do vlastních rukou.

čl. 16

16.1. Členové – vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch práv, které bezprostředně souvisejí s nájmem družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

16.2. Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu, a to ve výši stanovené členskou schůzí družstva.

Zánik členství

čl. 17

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) smrtí člena pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) prohlášením konkursu na majetek člena,
- f) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,
- g) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
- h) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- i) zánikem družstva.

čl. 18

Dohoda

18.1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.

18.2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

čl. 19

Vystoupení

19.1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.

19.2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.

19.3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

čl. 20

Úmrtí člena

20.1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad a členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

20.2. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popřípadě společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

20.3. Členským podílem se pro účely dědění rozumí zůstatková hodnota členského podílu a hodnota jiné majetkové účasti zůstavitele na nákladech souvisejících s pořízením družstevního bytu (nebytového prostoru).

čl. 21

Vyloučení

21.1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:

- a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva,
- c) po převodu bytu do vlastnictví nezaplatil ve lhůtě stanovené smlouvou o převodu bytu do osobního vlastnictví základní členský vklad.

21.2. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do třech měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

21.3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 1 písm. b) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.

21.4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit, členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení

členovi.

21.5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může ve lhůtě tří měsíců od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.

21.6. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, vyhlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.

21.7. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 6, vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody.

čl. 22

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

čl. 23

Zánik společného členství manželů

23.1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů,
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi.

23.2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý z manželů. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

23.3. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

23.4. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

čl. 24

Majetková účast člena družstva

24.1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a členský podíl.

24.2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

čl. 25

Základní členský vklad

25.1. Základní členský vklad odpovídá míře účasti člena družstva na základním kapitálu družstva. Základní členský vklad činí: pro byt o výměře 72.5m² 27.591,90 Kč, pro byt o výměře 52.6m² 20.017,90 Kč, pro byt o výměře 61.6m² 23.443,20 Kč, pro byt o výměře 61.3m² 23.328,90 Kč, pro byt o výměře 52.6m² 20.017,90 Kč a pro byt o výměře 79.9m² 30.407,60 Kč.

25.2. Výše základního členského vkladu je vyjádřením procentní hodnoty podlahové plochy družstevního bytu užívaného členem k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů družstva ve vztahu k základnímu kapitálu družstva.

25.3. Každý člen je povinen splatit členský vklad přesahující vstupní vklad do tří let. Představenstvo družstva je oprávněno rozhodnout o úhradě zálohy na členský podíl. V tomto případě určí výši a lhůtu platby zálohy.

25.4. Součástí základního členského vkladu je vstupní členský vklad ve výši 1.300,-Kč, který je pro všechny členy družstva stejný. Jde o tzv. zálohovou platbu na základní členský vklad.

čl. 26

Členský podíl

26.1. Členský podíl představuje další majetkovou míru účasti člena na družstevním majetku.

26.2. Výše členského podílu je vyjádřením procentní hodnoty podlahové plochy družstevního bytu užívaného členem k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů družstva.

26.3. S rozdělením nákladů a zdrojů financování na byty (místnosti nesloužící k bydlení) a s rozhodnutím o konečné výši členského podílu seznámí představenstvo člena nejpozději do 30 dnů od vzniku jeho členství v družstvu. Rozhodnutí o konečné výši členského podílu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat. Odvolání nemá odkladný účinek.

26.4. Nedoplatek členského podílu je splatný do 30 dnů od doručení rozhodnutí (pokud představenstvo nerozhodne jinak). V této lhůtě je družstvo povinné uhradit případný přeplatek členského podílu.

čl. 27

Členský podíl uvolněného bytu

Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu (místnosti nesloužící k bydlení) určí představenstvo výši členského podílu následujícího nájemce částkou odpovídající hodnotě členského podílu ke dni uzavření nájemní smlouvy.

čl. 28

Majetkové vypořádání

28.1. Zánikem členství podle čl. 17 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná poměru splaceného členského vkladu člena jemuž zaniká členství násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. U člena, který nezaplatil členský podíl se vypořádací podíl rovná výplatě základního členského

28.2. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, ani ke kapitálu v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se

nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.

28.3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

28.4. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad uplynutím tří měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal být užívat a vyklizený jej předal družstvu.

28.5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

28.6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

28.7. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

28.8. Při převodu bytu do vlastnictví nájemce při zániku jeho členství nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. V případě, že po převodu bytu do vlastnictví zaplatí vlastník družstvu základní členský vklad a jeho členství bude trvat nadále, rovná se vypořádací podíl při zániku takového členství výplatě základního členského vkladu.

čl. 29

Členská evidence

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla fyzické osoby i výše jejího členského vkladu a výše členského podílu, který splatila. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.

ČÁST III.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

čl. 30

Sestavování pořadníků

Družstvo přiděluje svým členům byty (nebytové prostory) podle pořadníku sestaveného podle délky členství.

čl. 31

Délka členství

31.1. Pro účely sestavování pořadníku se členu započítává délka členství od jeho vzniku, pokud dále není uvedeno jinak.

31.2. Délka členství člena, jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníku započítává z toho členství, v jehož rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.

31.3. Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o přidělení jiného bytu než který užívá nebo jiného nebytového prostoru, se pro účely sestavování pořadníku počítá ode dne doručení jeho žádosti o přidělení jiného bytu (nebytového prostoru).

31.3. Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu, se pro účely zařazení do pořadníku počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.

31.4. Délka členství člena, který se stal nájemcem nebytového prostoru v případech uvedených v čl. 9 se pro účely sestavování pořadníku pro přidělení bytu započítává ode dne přeměny členství.

31.5. Délka členství člena garážového družstva, jehož členství přešlo na bytové družstvo v důsledku sloučení nebo rozdělení družstva, se pro účely zařazení do pořadníku na přidělení bytu započítá ode dne převodu členství.

čl. 32

32.1. Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členů nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí představenstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.

32.2. Pořadník schvaluje představenstvo družstva.

32.3. Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

čl. 33

Přidělování bytů

33.1. Byty přiděluje předseda členům podle jejich pořadí v pořadníku.

33.2. Představenstvo může přidělit byty mimo pořadník v případech hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva. V jednom roce lze takto přidělit nejvýše 10% z celkového počtu přidělených bytů podle pořadníku v příslušném kalendářním roce.

33.3. Mimo pořadník může dále představenstvo přidělit byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným nebo byl-li člen družstva zbaven práva na přidělení bytu nebo práva na jeho užívání nesprávným postupem družstva. Představenstvo může na základě návrhu obecního úřadu přidělit byt mimo pořadník též v případech, kdy přidělený byt byl uvolněn vyklizením dosavadního uživatele do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.

33.4. Mimo pořadník může představenstvo přidělit uvolněný byt členu, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.

33.5. Mimo pořadník přidělí představenstvo i uvolněný byt v případech, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařízení byli již uspokojeni, popř. nemají o přidělení bytu zájem, a to podle délky členství.

čl. 34

34.1. Před přidělením bytu předseda vyzve písemně člena ke splacení členského vkladu podle čl. 25 a při přidělení uvolněného bytu podle čl. 27, lhůtu pro zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

34.2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský vklad podle odst.1 nebo odmítne-li písemně přidělení bytu představenstvo mu byt nepřidělí.

čl. 35

Změna rozhodnutí o přidělení bytu

Předseda družstva může po dohodě se členem změnit své rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže členu k přidělenému bytu nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy. Nový příděl se považuje za realizaci původního pořadníku, popřípadě šlo-li o příděl mimo pořadník, za realizaci tohoto přídělu.

čl. 36

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

36.1. Předseda může zrušit rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:

- a) člen na výzvu předsedy neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského vkladu podle čl. 25,
- b) člen odmítl převzít byt, který je způsobily k užívání ve lhůtě stanovené představenstvem

36.2. Rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí podle odst. 2 se může člen odvolat. Odvolání má odkladný účinek.

36.3. V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 1 vzniká členovi nárok na vrácení členského vkladu sníženého o základní členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po vydání rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení družstevního bytu.

čl. 37

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může předseda přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu podle čl.25. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

čl. 38

38.1. Nájem družstevního bytu nebo nebytového prostoru vzniká na základě smlouvy, kterou družstvo jako pronajímatel přenechá svému členu jako nájemci do užívání družstevní byt nebo nebytový prostor. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

38.2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo nebytového prostoru, vydaného příslušným orgánem družstva,
- b) převodem členských práv a povinností podle čl. 14 nebo převodem části členských práv a povinností podle čl. 15,
- c) na základě dohody o výměně bytu,
- d) na základě zdědění členského podílu.

38.3. Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku pokud nájemní smlouva nestanoví jinak.

čl. 39

39.1. Práva a povinnosti z nájemního vztahu se v otázkách neřešených stanovami řídí ustanoveními § 663 a násl. občanského zákoníku, resp. § 685 a násl. občanského zákoníku.

39.2. Součástí nájemného je také částka určená do fondu na financování údržby a investic. Jeho výši stanoví představenstvo v Sazebníku poplatků vždy k 1. lednu daného roku v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení nemovitosti.

čl. 40

Výměna bytu

40.1. Člen – nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Představenstvo dohodu o výměně bytů neschválí, jestliže ten, na koho mají být převedena členská práva a povinnosti není zletilý nebo je již členem některého jiného bytového družstva. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.

40.2. Jestliže člen – nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, vzniká spolu s nájmem

bytu také členství v družstvu.

40.3. Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, doručení rozhodnutí představenstva družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem doručení posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.

40.4. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

čl. 41

41.1. Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.

41.2. Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

čl. 42

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) Zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 17.
- b) Písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě.
- c) Písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu.
- d) Výpovědí nájmu družstevního bytu pronajímatelem z důvodů a způsobem uvedeným v ust. § 711 a §711a občanského zákoníku
- e) Uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

čl. 43

Bytové náhrady

43.1. Člen – nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada, příp. přístřeší.

43.2. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovuje občanský zákoník.

čl. 44

Zajištění řádného využití bytů

44.1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.

44.2. Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez vážných důvodů vůbec neužívá nebo jej užívá jen občas, popřípadě, že užívá dva byty, vyzve člena, aby byt řádně užíval nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, může družstvo v souladu s ust. § 711 vypovědět nájem bytu i bez přivolení soudu.

44.3. 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 předsedy družstva.

44.4. O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání bytu k jiným účelům než k bydlení upravuje zvláštní předpis (§ 85 odst.1, zák.č.50/1976Sb.)

čl. 45

Sloučení bytů

45.1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.

45.2. Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

čl. 46

Rozdělení bytu

46.1. Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.

46.2. Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje představenstvo družstva tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na návrh člena – nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v přímé řadě, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu, že jsou členy družstva.

čl. 47

Společné ustanovení ke sloučení a rozdělení bytů

47.1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.

47.2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku členských podílů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

čl. 48

Společné ustanovení k nájmu bytu

48.1. Záležitosti týkající se práv a povinností plynoucích z nájemního vztahu neupravené těmito stanovami se řídí ustanoveními. § 685 a násl. občanského zákoníku.

Nájem nebytových prostor

čl. 49

49.1. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.

49.2. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

49.3. Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez finanční účasti členů upravuje zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST IV. ORGÁNY DRUŽSTVA

čl. 50

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze družstva
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise
- d) předseda

čl. 51

51.1. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy dále neurčují jinak.

čl. 52

52.1. Funkční období členů orgánů družstva při založení družstva činí 3 roky. Další funkční období členů orgánů družstva činí čtyři roky.

52.2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

čl. 53

53.1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

53.2. Práva družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje práva družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

53.3. Tato práva družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze může schválit i smír v této věci.

čl. 54

54.1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.

54.3. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.

54.4. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

54.5. Ustanovení odstavců 2, 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

54.6. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

čl. 55

55.1. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

55.2. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.

55.3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánů. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

čl. 56

56.1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán skutečně usnesl.

56.2. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

56.3. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

čl. 57

Členská schůze

57.1. Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád;
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise;
- c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí podle kterého náhradníci nastupují na místo odstoupivších členů představenstva a kontrolní komise;
- d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
- e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, roční uzávěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta;
- f) rozhodovat o vytvoření fondů pro sociální, kulturní a jiné potřeby členů družstva;
- g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
- h) rozhodovat o odvoláních proti usnesení představenstva;
- i) rozhodovat přeměnách družstva;
- j) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích,
- k) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.
- l) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení.

57.2. Do působnosti členské schůze patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činností pokud si rozhodování o některé věci členská schůze vyhradila.

57.3. Členská schůze změní nebo zruší na návrh kontrolní komise pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecné závazné právní předpisy nebo stanovy družstva.

čl. 58

58.1. Jednání členské schůze družstva svolává představenstvo podle potřeby nejméně dvakrát ročně.

58.2. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně:

- a) jedna třetina členů družstva,
- b) kontrolní komise.

58.3. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zaslaných nejpozději 7 dnů před jednáním členské schůze. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu, místo a místo jednání. Uzná-li představenstvo, že je nutné spolu s pozvánkou zasílat i písemné podkladové materiály, učiní tak.

58.4. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Členové představenstva a kontrolní komise se členské schůze účastní z titulu své funkce.

58.5. Při hlasování má každý člen jeden hlas.

čl. 59

Představenstvo

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

59.2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.

59.3. Představenstvo má pět členů.

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

59.5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), popř. místopředsedu (místopředsedy).

59.6. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě vytčených nedostatků.

59.7. Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise a zástupci odborové organizace pracovníků družstva.

čl. 60

60.1. Představenstvo je oprávněno jednat i jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

60.2. Právní úkony představenstva, pro které je stanovena písemná forma, podepisuje za družstvo předseda, příp. místopředseda a jeden další člen představenstva.

60.3. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo na základě plné moci.

čl. 61

61.1. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen představenstva.

61.2. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá.

čl. 62

Předseda

62.1. Předseda je orgánem družstva. Jemu přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném ve stanovách,
- c) řídit běžnou činnost družstva.

62.2. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.

čl. 63

Organizování práce představenstva

V rámci organizace práce představenstva předseda družstva

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

čl. 64

Rozhodování o bytových otázkách

64.1. V rámci rozhodování o bytových otázkách předseda:

- a) podle schváleného pořádku v souladu s ustanovením článku 33 a 34 přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory),
- b) v souladu s ustanovením článku 35 a 36 rozhoduje o změně nebo zrušení rozhodnutí o přidělení bytu,
- c) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu nebo nebytového prostoru a o výši nájemného a úhradě za plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
- d) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu nebo jeho části,
- e) dává souhlas k dohodám o výměně bytu,
- f) uzavírá se členem – nájemcem družstevního bytu nebo nebytových prostor dohodu o zániku nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru podle ustanovení čl. 42,
- g) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení,
- h) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu nebo nebytového prostoru do nájmu na dobu určitou podle čl.37.

64.2. O žádosti člena rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.

64.3. O své činnosti podle odst. 1) informuje předseda představenstvo.

čl. 65

Řízení běžné činnosti družstva

65.1. Předseda organizuje a řídí i běžnou činnost družstva.

čl. 66

Kontrolní komise

66.1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.

66.2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty družstva.

66.3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni účastnit se zasedání všech orgánů družstva.

66.4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

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

66.6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

čl. 67

67.1. Kontrolní komise má tři členy.

67.2. Schůzi svolává a řídí předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.

čl. 68

68.1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

68.2. Schůzi svolává a řídí předseda nebo místopředseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.

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

čl. 69

Pomocné orgány

69.1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustanovil.

69.2. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

69.3. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

69.4. Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

ČÁST V. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

čl. 70

Financování družstva

70.1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti popř. z jiných zdrojů.

70.2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

70.3. Družstvo je oprávněno za poskytování služeb, fotokopií a druhopisů listin požadovat úhradu poplatků stanovených v aktuálním Sazebníku poplatků. O výši jednotlivých poplatků v sazebníku rozhoduje představenstvo družstva.

čl. 71

Bytové hospodářství

71.1. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům.

71.2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů (nebytových prostor).

71.3. Zálohové platby za služby jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených nejvyšším orgánem družstva.

71.4. Zisk nebo ztrátu z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze.

71.5. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu ztráty z hospodaření střediska bytového hospodářství v němž užívá byt nebo místnost nesloužící k bydlení.

čl. 72

Ostatní hospodaření

72.1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.

72.2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

72.3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva k přidělům do nedělitelného fondu, příp. dalších zajišťovacích fondů.

72.4. Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, příp. společní nájemci. Pro vymezení pojmů „drobné opravy bytu“ a „náklady spojené s běžnou údržbou“ platí ust. § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

72.5. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva:

- z nedělitelného fondu,
- dle rozhodnutí členské schůze rozvržením na členy v poměru dle výše jejich členských podílů, nejvýše však do výše rovnající se trojnásobku členského vkladu,
- kombinací výše uvedených způsobů.

72.6. Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne nejvyšší orgán družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující členský vklad.

čl. 73

Fondy družstva

73.1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu i další vlastní zdroje na financování činností družstva.

73.2. Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond, fond členských podílů (dalších členských vkladů) a dále rezervní fond bytového hospodářství.

73.3. Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a statuty fondů dle čl. 72 odst. 2 písm. f) stanov schválenými nejvyšším orgánem družstva.

čl. 74

Základní kapitál

74.1. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč.

čl. 75

Nedělitelný fond

75.1. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10 % ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. částky 25.000,-Kč.

75.2. Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití, tj. nejsou uloženy na zvláštním

účtu.

75.3. Prostředky nedělitelného fondu lze použít jen na úhradu ztráty ostatního hospodaření.

čl. 76

Fond členských podílů

76.1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění na členský podíl a to podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva.

76.2. Prostředky fondu lze použít k vrácení členského vkladu při zániku členství, resp. po uvolnění bytu.

76.3. Zdroje fondu se používají na úhradu při převodu družstevního bytu (místnosti nesloužící k bydlení) z družstevního do osobního vlastnictví uživatelů podle platných předpisů.

čl. 77

Rezervní fond bytového hospodářství

77.1. Rezervní fond bytového hospodářství se tvoří z příspěvků uživatelů bytů (místností nesloužících k bydlení) ve výši stanovené představenstvem placených v rámci nájemného. Dále se tvoří převodem zisku hospodaření střediska bytového hospodářství, mimořádnými příspěvky členů, účelovými dotacemi, příp. z jiných zdrojů.

77.2. Prostředky rezervního fondu bytového hospodářství jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu).

77.3. Zdroje rezervního fondu bytového hospodářství se používají na financování oprav, údržby, modernizaci a rekonstrukci, k případné úhradě schodku hospodaření střediska bytového hospodářství, financování základních prostředků a investic a předmětů postupné spotřeby, příp. k dalším účelům.

77.4. Rezervní fond bytového hospodářství se eviduje odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

ČÁST VI.

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

čl. 78

Odvolání proti rozhodnutím orgánů družstva

78.1. Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům. Ve stanovených případech musí mít rozhodnutí písemnou formu.

78.2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dní a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.

78.3. Zavčas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené

lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

78.4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo právní předpisy neurčují jinak.

78.5. O odvolávání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.

78.6. Představenstvo popř. předseda mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

čl. 79

Podněty členů

79.1. O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

čl. 80

80.1. Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, řídí se vztahy týkající se činnosti družstva, jeho organizační struktury a práv a povinností členů družstva příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku.

80.2. Vztahy vyplývající z nájmu bytu se řídí nájemní smlouvy a není-li v ní uvedeno jinak, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami.

čl. 81

Počítání času

81.1. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.

81.2. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Přechodná a závěrečná ustanovení

čl. 82

82.1. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne.....

a nabývají účinnosti dnem

Mgr. Martina Langhammerová Bohumil Jeřábek.....

Milan Tesař..... František Vodička.....

Anděla Zadinová..... Růžena Messnerová.....

Jiří Burger.....