

STATUTY

BDH 2170, bytového družstva

Obsah:

Část první	Základní ustanovení
Část druhá	Členství v družstvu
Část třetí	Orgány družstva
Část čtvrtá	Hospodaření družstva
Část pátá	Nájem družstevního bytu
Část šestá	Přechodná a závěrečná ustanovení

ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Úvodní ustanovení

- 1) Družstvo je společenstvím osob, založeným za účelem:
 - a) koupě bytového domu Holečkova čp. 2170 v Praze 5 – Smíchov (dále jen „dům“) včetně zastavěného pozemku parc.č. 3378, jež spolu tvoří jeden funkční celek a zahrady parc.č. 3379 – vše v k.ú. Smíchov 729051.
 - b) zajišťování bytových potřeb svých členů – správy domu, provozu, údržby, hospodaření s bytovými a nebytovými prostory.
- 2) Družstvo je bytovým družstvem, právnickou osobou, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva.
- 3) Posláním družstva je společně pečovat o svůj domovní fond a společným hospodařením dosahovat co nejefektivnější údržby a modernizace svého domu.
- 4) Družstvo musí mít nejméně tři členy. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů, pokud jsou splněny podmínky pro minimální počet členů družstva dle předchozí věty.
- 5) Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
- 6) Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Článek 2 Obchodní firma a sídlo družstva, právnický statut

- 1) Obchodní firma družstva zní: **BDH 2170, bytové družstvo.**
- 2) Sídlem družstva je: **Praha 5, Smíchov, Holečkova 2170/32, PSČ 150 00.**
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8734.
- 4) Identifikační číslo: 242 64 202.

Článek 3 Předmět činnosti nebo podnikání družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je správa a provoz domu a pozemků a hospodaření se společným majetkem družstva, pronájem bytů a nebytových prostor, čímž se rozumí zejména:
 - a) zajišťování a provádění správy, údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce domu a pozemků s výjimkou vybavení bytů; družstvo neobstarává a nehradí údržbu, opravy, rekonstrukce ani modernizace vnitřního vybavení družstevních bytů, pokud členská schůze nerozhodne jinak,

- b) zajišťování služeb spojených s užíváním družstevního bytu.
 - c) zabezpečování dalších činností a služeb schválených členskou schůzí, pokud se bezprostředně týkají činnosti družstva,
 - d) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a družstevních nebytových prostor včetně příslušenství
Družstevním bytem anebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen „družstevní byt“) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je ve vlastnictví družstva, nebo který je v budově ve vlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu svému členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem
 - e) pronajímání bytů a nebytových a společných prostor domu, nepřidělených členům družstva, třetím osobám,
- 2) Družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu a ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

ČÁST II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se připouští. V případě, že vznikne spoluvlastnictví k družstevnímu podílu, spoluvlastníci jsou povinni oznámit bez zbytečného odkladu družstvu, prostřednictvím které osoby budou spoluvlastníci jednat vůči družstvu, uplatňovat svá práva plynoucí z členství v družstvu a zejména, který spoluvlastník uzavře nájemní smlouvu k užívání družstevního bytu. Spoluvlastníci jsou oprávněni s družstevním podílem nakládat pouze jako s celkem. Tento odstavec se neuplatní v případě družstevního podílu ve společném jmění manželů, viz Článek 7 těchto Stanov.
- 3) Zastavení družstevního podílu, jakož i zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu, je vyloučeno. Vyčlenění družstevního podílu do svěrenského fondu se rovněž vylučuje.

Článek 5 Vznik členství

- 1) Zakládajícími členy družstva jsou oprávnění nájemci jednotlivých bytů (řádné nájemní právo k bytu v domě a žádné dluhy na platbách za byt), kteří o členství v družstvu požádali.
- 2) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze přechodem dědického podílu z důvodu nabytí dědictví po členu družstva. Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu. Členství právnických osob v družstvu je vyloučeno.
- 3) Uchazeče o členství za trvání družstva lze přijmout za člena družstva a jeho členství v družstvu vzniká po současném splnění těchto podmínek:
 - a) uchazeč podal písemnou přihlášku do družstva, zaplatil základní členský vklad ve výši 4 600,- Kč, uzavřel s družstvem smlouvu dle písm. b) a členská schůze družstva rozhodla o jeho přijetí do družstva; přihláška uchazeče o členství dle tohoto písm. a) musí mít písemnou formu, obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.

- b) uchazeč o členství se zavázal ke splacení dalšího členského vkladu, jehož výši, lhůtu a způsob splacení určila předem členská schůze. O minimální výši dalšího členského vkladu člena družstva, přijatého za trvání družstva, rozhodne členská schůze 2/3 většinou všech členů družstva, přičemž minimální výše dalšího členského vkladu musí odpovídat minimálně tržní ceně družstevního bytu, jehož nájem je součástí uchazečem nabývaného družstevního podílu, nerozhodne-li členská schůze jinak. Před přijetím uchazeče nabídne představenstvo družstevní byt, s jehož nájmem je nabývaný podíl spojen, i členům družstva a to za stejných podmínek, jako pro uchazeče o členství a v případě, že žádný z členů do 30 dnů od doručení písemné nabídky neprojeví zájem, může představenstvo přijmout uchazeče za člena družstva. Družstvo uzavře s uchazečem o členství, jehož členství vzniká za trvání družstva, písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši dalšího členského vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a současně určení družstevního bytu, s jehož nájmem je jeho nabývaný družstevní podíl spojen. Další členský vklad, nerozhodne-li jinak členská schůze, je peněžitý. Není-li ve smlouvě dohodnuto vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádat (tím není dotčeno ust. čl. 8 odst. 1 písm. m) stanov). Rozhodne-li tak členská schůze, vzniká uchazeči o členství za trvání družstva jeho členství v družstvu zaplacením dalšího členského vkladu anebo poskytnutím uchazečem dostatečného zajištění zaplacení dalšího členského vkladu.
- 4) O přijetí uchazeče o členství do družstva za trvání družstva rozhoduje členská schůze 4/5 většinou všech členů družstva.

Článek 6

Převod a přechod členství

- 1) Převod družstevního podílu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva, pokud osoba, která se má stát nabyvatelem družstevního podílu, splňuje podmínky zákona a stanov pro přijetí za člena družstva. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu anebo 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, včetně dluhů, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy nastávají, jakmile je družstvu doručeno písemné prohlášení dosavadního člena a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Podpisy na smlouvě o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny.
- 2) V případě úmrtí člena družstva přechází členství v bytovém družstvu na dědice, pokud dědic svou účast v družstvu nevypověděl, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic družstevního podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.
Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 3) Převodem družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na majetkové vypořádání členství. Vzájemné nároky si vypořádají účastníci převodů mezi sebou, nedohodnou-li se s družstvem jinak.

Článek 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů. Společné

členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

- 2) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají manželé společné nájemní právo, odvozené od nájemního práva manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho manžela, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé mají jeden hlas.

Článek 8

Práva a povinnosti členů a družstva

1) Člen družstva má zejména právo:

- a) podílet se na rozvoji, řízení a kontrole činnosti družstva,
- b) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena statutárnímu orgánu, zejména účastnit se osobně nebo prostřednictvím zástupce na základě písemné plné moci na jednání a rozhodování členské schůze. V písemné plné moci musí být určeno, zda se účinky plné moci vztahují na jednu anebo na více členských schůzí. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než dvou dalších členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Společní nájemci, včetně manželů, se mohou nechat na jednání členské schůze zastoupit dalším společným nájemcem, který se však musí prokázat písemnou plnou mocí, udělenou dalším společným nájemcem.
- c) volit a být volen do statutárního orgánu družstva,
- d) na obdržení ročního přehledu hospodaření družstva,
- e) obdržet kopii zápisu z členských schůzí družstva, přičemž pokud bude vyžadovat i přílohy a další podklady k zápisu, je povinen uhradit náklady spojené s jejich obstaráním pro potřeby daného člena,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek dle těchto stanov,
- g) na průkazné roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění, spojená s užíváním bytu,
- h) podílet se další majetkovou účastí na činnosti družstva,
- i) být seznámen s členskou základnou,
- j) přenechat družstevní byt, jehož je člen nájemcem, do podnájmu, a to pouze se souhlasem představenstva a na dobu maximálně jednoho roku. O prodloužení je nutno opět požádat představenstvo. Člen družstva je povinen ve smlouvě o podnájmu zabezpečit, aby podnájemce a osoby, které s ním byt užívají, plnili všechny povinnosti, které z nájmu bytu přísluší členu družstva a které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené s členem družstva, ze stanov a zákona. V případě porušení těchto povinností bude brán k zodpovědnosti člen družstva, který byt pronajal. Člen družstva je povinen uvést jména a počet osob, kterým byt podnájímá (především pro stanovení záloh na plnění, spojená s užíváním bytu) a svoji adresu a telefonní spojení. V souvislosti s podnájmem nevzniká nárok na přihlášení k trvalému pobytu na adrese pronajímatele. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem. Za každý podnájem a činnost související s povolením je stanoven administrativní poplatek 1 000,- Kč, který bude člen družstva hradit při každé jednotlivé žádosti. Poskytovat krátkodobé ubytování za úplatu není povoleno.
- k) podílet se na užívání společných prostor a ploch domu a pozemků rovným dílem s ostatními členy družstva.
- l) podnikat v družstevním bytě v přiměřeném rozsahu tak, aby nenarušoval pořádek a klid v domě, přičemž je povinen záměr podnikat v družstevním bytě oznámit předem družstvu a dále aby výkonem podnikání porušovány hygienické a další předpisy. Družstvo si vyhrazuje zakázat výkon určitého druhu podnikání v družstevních bytech, a to i zpětně,
- m) na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví, výlučně však za současného splnění těchto podmínek:
 - bylo přijato usnesení členské schůze o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, a to 4/5 většinou všech členů družstva.

- byly splněny veškeré platební povinnosti družstva, související s koupí domu a pozemků, zejména byly splněny veškeré platební povinnosti družstva z hypotéčního úvěru
- člen družstva nemá vůči družstvu jakýkoli závazek po lhůtě splatnosti, ani nesplněnou jinou (neplatební) povinnost vůči družstvu.
- převod družstevního bytu do vlastnictví člena družstva bude realizován za kupní cenu, která se rovná dalšímu členskému vkladu připadajícímu na družstevní podíl člena, jehož součástí je převáděný družstevní byt, přičemž zároveň družstvo tento další členský vklad členu družstva vrátí, čímž se jeho majetková účast v družstvu o vrácený vklad sníží. Závazek člena-nabyvatele k úhradě kupní ceny a závazek družstva-převodce k vrácení dalšího členského vkladu se vzájemně započítají, a to ke dni, kdy místně příslušný katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva k převáděnému družstevnímu bytu ve prospěch člena-nabyvatele do katastru nemovitostí.
- rozhodne-li členská schůze o převodu družstevního bytu do vlastnictví členu družstva v družstevní budově, která nebyla dosud rozdělena na jednotky, je družstvo povinno neprodleně, nebo v termínu určeném členskou schůzí, učinit prohlášení vlastníka budovy, kterým budovu na jednotky rozdělí.
- náklady družstva spojené s převodem družstevního bytu do vlastnictví členu družstva, zejména náklady na pasportizaci bytu, vypracování prohlášení vlastníka o rozdělení budovy, právní konzultace, daň z převodu nemovitosti apod., uhradí člen družstva-nabyvatel družstvu nejpozději při uzavření smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu, nerozhodne-li členská schůze jinak.

2) Člen družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat schválené stanovy družstva a plnit usnesení členské schůze a statutárního orgánu družstva,
- b) uhradit další členský vklad, určený u zakládajících členů jako podíl na koupi domu a pozemků, u členů přijatých za trvání družstva dle podmínek čl. 5 odst. 3 těchto stanov, ve stanovené výši a lhůtách,
- c) platit včas nájemné a zálohy na plnění, poskytovaná s užíváním bytu, včetně splátek případných úvěrů a dále včetně úhrady nákladů na správu, opravy, modernizace a rekonstrukce domu, případně příspěvků do fondů, pokud byly družstvem vytvořeny. V případě opakované opožděné platby (více než 1 měsíc) uhradit smluvní pokutu, která činí 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 200,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
- d) chránit zájmy a majetek družstva, upozorňovat statutární orgán družstva na všechny případy jeho ohrožování, dodržovat předpisy o požární ochraně,
- e) řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,
- f) zdržet se sám i ti kteří s ním užívají byt chování, které by ohrožovalo či omezovalo ostatní uživatele v jejich právech,
- g) oznamovat družstvu nejdéle do 1 měsíce od vzniku rozhodné skutečnosti změny, týkající se jeho osoby a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh a úhrad za plnění, poskytovaná s užíváním bytu,
- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze družstva na úhradě případné ztráty družstva, a to nejvýše do trojnásobku základního členského vkladu,
- i) dodržovat domovní řád, schválený členskou schůzí,
- j) zpřístupnit byt pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení za účelem prohlídky technického stavu bytu, případně za účelem provedení kontroly údržby plynových spotřebičů a odečtu měřidel studené vody,
- k) na základě usnesení schůze uhradit družstvu škodu, kterou způsobil na majetku BD anebo družstvu,
- l) při provádění prací v bytě, které ovlivní ostatní nájemce v domě, včas a vhodným způsobem projednat rozsah a dobu provádění s těmito nájemci a s družstvem (představenstvem družstva),
- m) družstevní podíl nezastavit, ani jinak neposkytnout k zajištění svých závazků vůči třetím osobám anebo k ručení, bez předchozího písemného souhlasu členské schůze

Článek 9

Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena družstva tvoří základní členský vklad a další členský vklad, ke kterému se člen družstva zavázal. Základní členský vklad byl stanoven ve výši 4 600,- Kč.
- 2) Další členský vklad je splatný ve výši a lhůtách, určených těmito stanovami a schválených členskou schůzí a stanoví se dle podmínek těchto stanov a usnesení členské schůze. U zakládajících členů jako podíl člena z kupní ceny domu a pozemků odpovídající poměru podlahové plochy bytu a započitatelné plochy sklepa náležícího k bytu v užívání členem družstva k souhrnu podlahových ploch všech bytů v domě, u členů přijatých za trvání družstva dle podmínek čl. 6 odst. 3 písm. b) těchto stanov.
- 3) Základní členský vklad a další členský vklad tvoří dohromady členský podíl. Členský podíl představuje majetkovou účast člena na majetku a činnosti družstva podle stanov. Družstevní podíl člena pak zahrnuje členský podíl a veškerá práva a povinnosti spojená s členstvím člena v družstvu.

Článek 10

Zánik členství a vypořádání členského podílu

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou
 - b) vystoupením člena
V případě vystoupení člena z družstva zaniká členství po uplynutí doby dvou měsíců počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení. Podmínky vystoupení člena pro jeho nesouhlas s přijatou změnou stanov upravuje ust. § 613 zákona.
 - c) vyloučením člena za podmínek určených zákonem a těmito stanovami,
 - d) převodem anebo přechodem družstevního podílu
 - e) úmrtím člena, pokud jeho členství nepřešlo na dědice,
 - f) převodem družstevního bytu do vlastnictví člena družstva v případě, že člen družstva nemá nájemní vztah k jinému družstevnímu bytu anebo nerozhodla jinak členská schůze,
Účinky zániku členství nastávají dnem následujícím po dni, kdy místně příslušný katastrální úřad povolí vklad vlastnických práv k převáděnému bytu či nebytovému prostoru ve prospěch člena-nabyvatele do katastru nemovitostí,
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - h) z důvodů uvedených v ust. § 610 písm. i) a j) zákona o obchodních korporacích,
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Vypořádání členského podílu:
 - a) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl člena se určí poměrem jeho majetkové účasti v družstvu k součtu majetkových účastí všech členů v družstvu. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a tržní hodnota vypořádacího podílu. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v rezervním fondu, fondu oprav či v jiných zajišťovacích fondech. Výše vypořádacího podílu se stanovuje ke dni, kdy došlo k události vedoucí k zániku členství.
 - b) Převodem bytu do osobního vlastnictví pozbývá člen družstva nárok na výplatu splaceného dalšího členského vkladu (viz čl. 8 odst. 1 písm. m) těchto stanov).
 - c) Nárok na vyplacení vypořádacího podílu je splatný uplynutím 6 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Družstvo může dle svého uvážení, a pokud to hospodářská situace družstva umožňuje, uspokojit nárok na vypořádací podíl, případně jeho část, ještě před uplynutím 6měsíční lhůty.

- d) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 6 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutí 6 měsíců poté, kdy byla anebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle tohoto článku stanov. Byl-li člen z družstva vyloučen, počítá se tato lhůta 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.
- e) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo veškeré své pohledávky, a to i promlčené, včetně příslušenství vůči členu, kterému členství zaniklo.
- f) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

Článek 11 Úmrtí člena

- 1) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká úmrtím člena.
- 2) Zemřel-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl, jestliže dědic členství v družstvu nevypověděl (viz čl. 6 odst. 2 těchto stanov). S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popřípadě právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 3) Družstevním podílem se pro účely dědického řízení rozumí splacená hodnota členského podílu.

Článek 12 Vyloučení člena z družstva

- 1) O vyloučení člena rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha, ve které musí být uveden důvod jejího udělení, člen musí být upozorněn na možnost vyloučení, musí mu být poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne doručení dotčenému členovi. Povinnost písemné výstrahy družstvo nemá, jestliže by porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody, uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo.
- 2) Člena lze vyloučit z družstva, jestliže
 - a) opakovaně a po výstraze porušuje obecně závazné právní předpisy týkající se veřejného pořádku, stanovy nebo rozhodnutí orgánů družstva nebo
 - b) je v prodlení se splněním své splatné platební povinnosti vůči družstvu po dobu delší než tři (3) měsíce, kdy člen družstva nesplní splatnou platební povinnost ani do třiceti (30) dnů dodatečné lhůty od písemné výzvy družstva ke splnění své platební povinnosti nebo
 - c) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetku takto užívalo nebo
 - d) sám nebo se spolubydlicími porušuje pořádek v domě, pravidla morálky a soužití občanů nebo
 - e) byl odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho členům, jeho majetku nebo spolubydlicím v domě.
 - f) člen neoznámil družstvu změnu adresy svého faktického pobytu po dobu delší než jeden rok a družstvo nemá jiný způsob, jak člena kontaktovat
- 3) Je-li člen družstva nájemcem družstevního bytu, lze ho vyloučit z družstva, jestliže
 - a) nájemce hrubě porušuje svou povinnost vyplývající z nájmu bytu nebo
 - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi z nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.
- 4) Rozhodnout o vyloučení člena lze 4/5 většinou všech členů družstva. Člen, o jehož vyloučení se jedná, nemá právo se hlasování účastnit a ani nemůže být při hlasování o jeho vyloučení nikým dalším zastupován.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení musí být dotčenému členu doručeno prostřednictvím pošty do vlastních rukou. Pokud nebude adresát rozhodnutí ochoten rozhodnutí převzít nebo nebude zastižen, uplatní se obdobně fikce doručení, upravená v § 49 odst. 4 a § 50c odst. 1 o.s.ř. Proti rozhodnutí

o vyloučení může člen podat odvolání k členské schůzi, a to ve lhůtě do 30 dnů od doručení rozhodnutí. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

- 6) Členská schůze může zrušit rozhodnutí o vyloučení člena z důvodu neplacení nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nesplacení členského podílu, pominou-li důvody, které vedly k vydání rozhodnutí.
- 7) Se zánikem členství v družstvu zanikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

Článek 13 **Zánik společného členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) úmrtím jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou rozvedených manželů, úředně potvrzenou notářem,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu družstevního bytu rozvedenými manžely
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu úmrtím jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 14 **Členská evidence**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů.
- 2) Do seznamu se zapisuje jméno a příjmení, titul, místo trvalého pobytu, datum narození, kontaktní (telefonní, příp. e-mailové) spojení, výše jejich základního a dalšího členského vkladu, údaj o jejich splacení a dále den a způsob vzniku členství. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Neoznámí-li člen družstva družstvu adresu bydliště, zapíše družstvo do seznamu adresu družstevního bytu. Tato adresa se považuje za korespondenční adresu člena družstva.
- 3) Člen bytového družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat o vydání potvrzení o svém členství.
- 4) Jiným osobám umožní družstvo nahlédnout do příslušné části seznamu pouze, jestliže osvědčí svůj právní zájem k nahlédnutí, případně pokud doloží písemný souhlas člena, jehož se požadovaný zápis týká, a to s úředně ověřeným podpisem.
- 5) Družstvo vyznačí v seznamu bez zbytečného odkladu informaci o tom, že dosavadní člen družstva přestal být jeho členem.
- 6) Družstvo je oprávněno užívat údaje vedené v seznamu pouze pro potřeby družstva ve vztahu k členům družstva. Pro jiné účely je tyto údaje možné použít pouze na základě písemného souhlasu daného člena.

ČÁST III. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 15 Obecná ustanovení

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva starší 18 let, který je plně způsobilý k právním úkonům, je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u něhož nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Pro výkon funkce člena orgánu družstva platí zákaz konkurence ve smyslu § 710 zákona.
- 3) Funkční období členů představenstva a členů kontrolní komise jsou **3 roky**. Členové orgánů mohou být zvoleni opětovně.
- 4) Člen orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to písemně oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Jestliže tento orgán neprojedná odstoupení člena orgánu na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, platí, že výkon funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení tomuto orgánu.
- 5) Člen orgánu družstva může být ze své funkce odvolán, a to rozhodnutím členské schůze.
- 6) Pokud zákon nebo stanovy neurčí jinak, je pro platnost přijetí usnesení orgánu nezbytné řádné svolání jednání orgánu a přítomnost alespoň nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny přítomných členů.
- 7) O každém jednání orgánu družstva se sepisuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání schůze, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů proti usnesení, pokud požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze (prezenční listina), pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o změnu stanov, o zrušení družstva s likvidací, o přeměnu družstva, o schválení převodu anebo zastavení takové části majetku družstva, která by znamenala podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva. Zápisy musí být podepsány předsedou příslušného orgánu a ověřeny ověřovatelem. Každý člen orgánu má právo si zápis vyžádat k nahlédnutí. Zápisy archivuje předseda orgánu s tím, že kopie zápisů představenstva je k dispozici kontrolní komisi a naopak.
- 8) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a kontrolní komise nemohou být souběžně osoby blízké.
- 9) Každému členu představenstva a kontrolní komise družstva náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně.
- 10) Za činnost v představenstvu přísluší odměna jejím členům, o její výši rozhoduje členská schůze.
- 11) Každý člen družstva má jeden hlas. Společní členové družstva a manželé jako společní členové družstva mají jeden společný hlas.
- 12) Každý člen družstva je oprávněn uplatnit své nároky plynoucí z členství v družstvu vůči statutárním orgánům družstva všemi zákonnými prostředky.

Článek 16 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové uplatňují právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Členskou schůzi družstva svolává předseda představenstva nebo na jeho pokyn člen představenstva podle potřeby, minimálně však jednou ročně. Členská schůze musí být dále svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva nebo kontrolní komise. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání schůze oprávněna svolat členskou schůzi sama.

- 3) Pořad jednání musí být oznámen v pozvánce, kterou je družstvo povinno zveřejnit vždy ve lhůtě 15 dnů před konáním členské schůze, spolu s podstatnými podkladovými materiály k navrženým bodům programu členské schůze na svých internetových stránkách, na kterých musí být pozvánka a materiály umístěny až do data konání svolávané členské schůze. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Na žádost člena, který v domě nebydlí, je pozvánka doručena na adresu bydliště uvedené v členské evidenci případně jiným způsobem, dohodnutým se členem družstva, např. e-mailem. Pozvánka dále obsahuje datum, hodinu a místo jednání.
- 4) Má-li dojít na členské schůzi ke změně stanov nebo přijetí nového znění stanov, musí být k pozvánce dle předchozího odst. přiložen návrh takových změn nebo nového znění stanov. Případně může být v pozvánce odkázáno na místo, kde je možné se s příslušnými podklady seznámit.
- 5) Členská schůze má pravomoci stanovené zákonem. Do její výlučné pravomoci zejména patří:
- a) přijímat a měnit stanovy, rozhodovat o základních otázkách činnosti družstva,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise;
 - c) volat k odpovědnosti ty členy orgánů, kteří svým jednáním způsobili družstvu škodu nebo porušili stanovy,
 - d) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - e) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
 - f) pověřovat kontrolní komisi rámcovým či dílčím šetřením podle vzniklé potřeby,
 - g) projednávat zprávy kontrolní komise a rozhodovat o řešení zjištěných skutečností,
 - h) schvalovat zásady hospodaření, projednávat plán údržby a rekonstrukcí domu jako základ pro výši nájemného, schvalovat výši nájmu,
 - i) schvalovat řádnou mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, případně mezitímní účetní závěrku,
 - j) rozhodovat o použití fondu oprav za účelem dle čl. 21 stanov,
 - k) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztrát,
 - l) určovat výši finančního limitu, do kterého může představenstvo samostatně uzavírat smlouvy a další závazky družstva na záležitosti správy domu,
 - m) určovat výši finančního limitu, od kterého je třeba vypisovat výběrové řízení,
 - n) schvalovat dodavatele prací a služeb na základě výběrového řízení s cílem dosáhnout co nejméně nákladných a přitom kvalitních výsledků,
 - o) projednávat připomínky a návrhy členů družstva,
 - p) přijímat nové členy družstva (kromě těch, kteří se stanou členy na základě převodu členských práv a povinností případně děděním),
 - q) rozhodovat o vyloučení člena družstva
 - r) rozhodovat o pronájmech bytových či nebytových prostorů,
 - s) rozhodovat o schválení převodu anebo zastavení takové části majetku družstva, která by znamenala podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva
 - t) rozhodovat o zrušení či likvidaci družstva,
 - u) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění
 - v) členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, které nejsou uvedeny v předchozích bodech odstavce.
- 5) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis. Zápis musí být vyhotoven do patnácti dnů od konání členské schůze a musí být podepsán svolavatelem členské schůze a případně také tím, kdo daný zápis vyhotovil. Zápis obsahuje především datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledek hlasování a případné námítky členů, kteří navrhli jejich protokolaci.
- 6) Členové družstva budou seznámeni se zněním zápisu jeho zveřejněním na internetových stránkách družstva.
- 8) Členská schůze je schopná usnášení, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů. Nesejde-li se potřebný počet členů, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původní členská schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být zveřejněna na internetových stránkách družstva nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejméně však 15 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů.

- 9) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů, nestanoví-li stanovy v daných věcech jinak.
Jestliže má být přijato usnesení členské schůze ve věcech dle § 650 odst. 2 zákona (o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva) je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň 2/3 všech členů a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů.
K přijetí usnesení členské schůze o přijetí uchazeče o členství za člena družstva za trvání družstva a k přijetí usnesení o schválení převodu anebo zastavení takové části majetku družstva, která by znamenala podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva, je zapotřebí 2/3 většiny všech členů družstva.
4/5 většinou všech členů rozhoduje členská schůze o záležitostech uvedených v § 656 zákona písm. a) (změna stanov), písm. b) (volba a odvolání členů představenstva), písm. i) (rozhodování o rozdělení zisku anebo úhradě ztráty), a dále o vyloučení člena z družstva.
- 10) Představenstvo družstva může rozhodnout o tom, že rozhodnutí členské schůze může být učiněno i prostřednictvím per rollam. Osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, dále lhůtu pro doručení vyjádření člena, která je alespoň 15 dnů ode dne doručení návrhu členovi, dále podklady potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí a další údaje, jsou-li nezbytné pro přijetí rozhodnutí. Nedoručí-li člen ve lhůtě dle předchozí věty družstvu svůj souhlas s návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí. Je-li třeba, aby bylo rozhodnutí členské schůze osvědčeno veřejnou listinou, musí být vyjádření člena provedeno veřejnou listinou, ve které se uvede obsah navrhovaného rozhodnutí a vyjádření člena k němu. Výsledek rozhodování, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná svolat členskou schůzi způsobem stanoveným pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí. Rozhodnutí je přijato dnem, kdy bude osobě oprávněné svolat členskou schůzi doručeno vyjádření poslední z členů družstva nebo marným uplynutím lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů družstva, pokud bylo dosaženo potřebného počtu hlasů k přijetí rozhodnutí. Zápis o průběhu jednání per rollam obsahuje především informaci o tom, že jednání proběhlo formou per rollam, datum konání, přijatá usnesení, výsledek hlasování a případné námítky členů, kteří navrhli jejich protokolaci.

Článek 17

Představenstvo

- 1) Představenstvo je tříčlenné. Členy představenstva volí členská schůze. Členové představenstva volí na své schůzi předsedu a místopředsedu. Členská schůze může zvolit náhradníky do funkce členů představenstva pro případ, že funkce zvolenému členovi představenstva skončí jiným způsobem než uplynutím funkčního období.
- 2) Funkční období členů představenstva je tříleté.
- 3) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo je oprávněno rozhodovat o použití finančních prostředků bytového družstva, zejména o investičních akcích jako je oprava nebo údržba společných prostor nebo společných částí domu, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě 150 000,- Kč. Překročení finančního limitu dle předchozí věty podléhá předchozímu schválení členskou schůzí; souhlas členské schůze se nevyžaduje, jestliže použití finančních prostředků nesnese odkladu vzhledem k naléhavé potřebě odstranit následky havárie nebo zabránit vzniku škod. Za svou činnost představenstvo odpovídá členské schůzi.
- 4) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Podává jí zprávy o své činnosti, svolává a připravuje její jednání.
- 5) Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a místopředseda případně předseda nebo místopředseda a člen představenstva.
- 6) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se však sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

- 7) Představenstvo je povinno nahlásit volby nových členů představenstva po uplynutí jejich funkčního období, změny v představenstvu, změny stanov případně jiné změny v povinně zapisovaných údajích v obchodním rejstříku Městskému soudu v Praze a to do 30 dnů poté, co ke změně došlo.

Článek 18 **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je tříčlenná. Po zvolení členů komise členskou schůzí zvolí si následně komise na své první schůzi předsedu, místopředsedu a člena.
- 2) Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje z jednání nápravu.
- 3) Je oprávněná vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu na vyžádání oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát družstva.
- 5) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou ročně, je povinna se sejít vždy za účelem kontroly účetní závěrky družstva.
- 6) Kontrolní komise je nezávislá na představenstvu a odpovídá pouze členské schůzi.

ČÁST IV. **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

Článek 19 **Zajištění řádného hospodaření**

- 1) Družstvo hospodaří samostatně a náklady své činnosti hradí z výnosů, získaných především z plateb na údržbu domu, jeho správu a pojištění případně z dalších zdrojů.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Účetní závěrka musí být zpřístupněna představenstvem alespoň 15 dnů před konáním členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.
- 3) Přehled činnosti družstva v uplynulém roce a předpoklady jeho dalšího hospodaření musí být zřejmé z výroční zprávy o hospodaření, jejíž vypracování je povinno zabezpečit představenstvo a předložit spolu s účetní závěrkou k projednání členské schůzi.
- 4) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevnímu bytu nebo budově s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů a všichni členové družstva, kteří mají právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.
- 5) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byt nebo budovu s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí souhlas alespoň 2/3 členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Článek 20 **Základní kapitál družstva**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál činí 50 000,- Kč.

Článek 21 Fond oprav

- 1) Fond oprav se tvoří pravidelnými měsíčními příspěvky členů družstva.
- 2) Fond oprav slouží k úhradě nákladů spojených s opravami, údržbou a dalšími provozními náklady, případně k úhradě investičních výdajů spojených s rekonstrukcí nebo modernizací domu.

Článek 22 Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) O způsobu použití zisku rozhoduje členská schůze.
- 2) Případnou ztrátu z hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
 - a) z nerozděleného zisku z minulých období,
 - b) ze zaplacených dalších členských vkladů, kterou nejsou zahrnuty do základního kapitálu družstva,
 - c) jiným způsobem podle rozhodnutí členské schůze, například uhrazovací povinností členů družstva.
- 3) Bytové družstvo může za splnění zákonných podmínek dle ust. § 750 zákona o obchodních korporacích rozdělit až zisk a jiné vlastních zdrojů mezi své členy družstva, a to v poměru dle dalšího členského vkladu členů družstva, v maximální možné výši, kterou připouští zákon o obchodních korporacích.

ČÁST V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 23 Vznik nájmu družstevního bytu členům družstva

- 1) Právo nájmu bytu zakladatelů družstva se mění na právo nájmu družstevního bytu dnem účinnosti převodu domu do vlastnictví družstva.
- 2) Právo nájmu družstevního bytu vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou družstevní byt přenechá družstvo svému členu do užívání.
- 3) Nezakládajícimu členovi družstva vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu:
 - na základě rozhodnutí členské schůze nebo,
 - převodem nebo přechodem družstevního podílu nebo,
 - členu družstva, který se stal členem za trvání družstva s právem na nájem družstevního bytu, vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu po splnění jeho povinnosti k zaplacení dalšího členského vkladu dle článku 5 odstavec 3 písm. b) těchto stanov anebo po převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu dle písemné smlouvy dle článku 5 odstavec 3 písm. b) těchto stanov.
- 4) Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu neurčitou, nebude-li stranami sjednáno jinak, a bude obsahovat výši a způsob placení nájemného.
- 5) Nájemní smlouva bude uzavřena nejpozději do dvou měsíců od rozhodného okamžiku dle odst. 3.
- 6) Nájem družstevního bytu zaniká:
 - zánikem členství nájemce družstevního bytu v družstvu,
 - písemnou výpovědí člena – nájemce, ve které může být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, a není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena družstvu,
 - uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou.Nájemce, kterému zanikl nájem družstevního bytu, je povinen jej vyklidit a vyklizený předat družstvu ve lhůtě do 30 dnů.

Článek 24

Přenechání družstevního bytu nečlenovi družstva

Členská schůze může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt na dobu neurčitou či určitou fyzické osobě, i když není členem bytového družstva. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se určí ve smlouvě.

Článek 25

Práva a povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu

- 1) Základní práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu jsou stanoveny v nájemní smlouvě.
- 2) S nájemcem družstevního bytu a s manžely - společnými nájemci, mohou na základě jejich práva v bytě bydlet osoby, které vedou s nájemci společnou domácnost. Každou změnu počtu osob bydlících v bytě je nájemce povinen neprodleně oznámit družstvu.
- 3) Kromě práva užívat byt má nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu. To se netýká zahrady přiléhající k domu.
- 4) Nájemce a osoby, které s ním byt užívají jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv a aby svou činností ostatní nájemce neomezovali.
- 5) Nájemce družstevního bytu ručí za bezpečný provoz plynových a elektrických spotřebičů v bytě.

Článek 28

Opravy a běžná údržba domu, zahrady a bytů

- 1) Družstvo v rámci předmětu své činnosti zabezpečuje údržbu a opravy domu, zahrady a společných prostor.
- 2) Veškeré opravy v družstevním bytě související s jeho nájmem a náklady spojené s údržbou hradí nájemce družstevního bytu, není-li v těchto stanovách dáno jinak. Finanční limit plnění drobných oprav a běžné údržby ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, se neuplatní.
- 3) Nad rámec činností dle odst. 1 tohoto článku hradí Družstvo Nájemci zpětně účelně vynaložené prostředky na opravu hrubé stavby, rozvodu plynu, vody, kanalizace a elektroinstalace, a to vše ve standardní kvalitě. Družstvo si vyhrazuje právo odmítnout plnit nad rámec účelně vynaložených prostředků a nad rámec standardní kvality, a to tak, že bude hradit pouze v částce odpovídající nacenění služeb nezávislé třetí osoby za provedení totožných prací ve standardní kvalitě a v účelném rozsahu. Toto neplatí, pokud si Družstvo a Nájemce předem odsouhlasí podmínky, za kterých Nájemce provede opravné práce dle tohoto odstavce a jakým způsobem na nich bude participovat Družstvo.
- 4) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy, které zasahují do statiky domu nebo jeho vnějšího vzhledu a ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu představenstva družstva. V případě porušení této povinnosti je povinen nájemce po předchozí výzvě družstva tyto na svůj náklad odstranit.
- 5) Nájemce je oprávněn provádět stavební rekonstrukce či modernizace bytu pouze po předchozím souhlasu představenstva družstva. V případě porušení této své povinnosti nájemce odpovídá za škodu způsobenou rekonstrukcí či modernizací na domu a ostatních bytech.
- 6) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má odstranit družstvo a umožnit jejich provedení tak, aby se zamezilo vzniku dalších škod. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případech, kdy je k provedení opravy povinen nájemce, zavazuje se provést opravu bez zbytečného odkladu tak, aby nevznikla na domě a bytech další škoda. V opačném případě nájemce nahradí družstvu škodu, kterou porušením této povinnosti způsobil, případně odstraní vzniklé škody na svůj náklad.

Článek 29

Nájemné a úhrada za služby poskytované s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen družstva a nájemce družstevního bytu je povinen za užívání družstevního bytu platit nájemné, které obsahuje:
 - a) podíl na údržbě, opravách a rekonstrukcích společných částí domu včetně dohodnutého navýšení k zajištění nepředvídaných nákladů a kumulace finančních prostředků na finančně náročnější opravy a rekonstrukce v budoucích letech,
 - b) podíl na správě domu,
 - c) podíl na pojištění domu,
 - d) podíl na dani z nemovitosti,
 - e) zálohu na plnění, spojená s užíváním bytu (dodávku vody, osvětlení domu, odvoz a likvidace komunálního odpadu, úklid apod.),
 - f) zakládající člen družstva částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého bytovému družstvu připadající na jeho družstevní byt.
- 2) Výše plateb se stanovuje podle platných předpisů nebo rozhodnutí členské schůze. Základním kritériem pro platby uvedené pod bodem 1a) až d) je plocha bytu kromě platby za správu domu. Platba bude stanovena za jednotku.
- 3) Veškeré uvedené platby se platí měsíčně za právě probíhající měsíc, a to nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Plnění, spojená s užíváním bytu se platí zálohově a budou vyúčtovány nejpozději do 30.6. následujícího roku. Zúčtovacím obdobím pro vyúčtování plnění spojených s užíváním družstevního bytu, je zásadně uplynulý kalendářní rok.
- 4) Nezaplatí-li člen družstva a nájemce družstevního bytu platby spojené s užíváním bytu do doby jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu smluvní pokutu podle těchto stanov (Čl. 8, odst. 2 bod c). Pokud bude nájemce bytu i přes výzvy k zaplacení dlužen více jak tři měsíce nájemné, a toto nebude uhrazeno v dodatečně lhůtě 30 dní od písemné výzvy k úhradě takového dluhu, může členská schůze v souladu s těmito stanovami hlasovat o vyloučení člena družstva.
- 5) Vyúčtováním zjištěný přeplatek služeb družstvo nájemci vrátí nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je nájemce povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.

ČÁST VI.

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Není-li těmito stanovami určeno jinak, bude pošta pro členy družstva a nájemníky doručována na jejich adresu v příslušném domě, pokud člen družstva nebo nájemník oznámí písemně doručovací adresu jinou, pak na tuto adresu. Členové družstva a nájemníci mohou požádat o jiný způsob doručování, např. e-mailem. Pokud se jedná o závažný právní úkon, doručuje se buď osobně proti podpisu nebo doporučenou zásilkou. Sjednává se, že účinky doručení písemného adresného úkonu nastávají i tehdy, pokud doporučená poštovní zásilka obsahující takový úkon, odeslaná adresátovi a uložená na poště pro nezastižení adresáta nebyla v úložní době vyzvednuta. Má se za to, že byla doručena desátého dne od jejího podání k poštovní přepravě.
- 2) Následující zkratky použité v těchto stanovách mají tento význam :
zákon – zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
o.s.ř. – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších změn
- 3) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zákonem a občanským zákoníkem.
- 4) V případě zrušení družstva a vypořádání majetku s jeho členy se postupuje podle zákona.

Tyto stanovy schválila členská schůze dne a nabývají účinnosti dnem