

Stanovy

Č Á S T I.

Základní ustanovení

Článek 1

Firma a sídlo

1. Firma: **Žebrák, bytové družstvo**, družstvo
Sídlo: Žebrák, Náměstí 1, okres Beroun, PSČ 267 53
IČ: 26747260

2. Bytové družstvo podle odst. 1 dále jen „**Družstvo**“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu Dr 5754.

Článek 2

Právní postavení

1. Družstvo je podle zákona č. 90/2012 Sb. o Obchodních společnostech a družstvech (dále jen „**ZOK**“ – Zákon o korporacích) společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem uspokojovat potřeby svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Právní poměry Družstva se řídí zejména ustanoveními ZOK a ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., novým Občanským zákoníkem (dále jen „**NOZ**“), pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

3. Družstvo bylo založeno za účelem výstavby a následného nájmu 2 bytových domů se 16 bytovými jednotkami (dále jen „předmětné domy“) na pozemcích číslo 927 a 928 v katastrálním území Žebrák, okr. Beroun. Po dobu výstavby předmětných domů a dál po dobu 20 let od kolaudace těchto objektů budou předmětné domy v podílovém spoluvlastnictví Města Žebrák a družstva. Družstvo bude podílovým spoluvlastníkem předmětných domů s výší podílu přesahující rámec spoluvlastnického podílu Města Žebrák se sídlem Náměstí 1, 267 53 Žebrák, okr. Beroun, identifikační číslo 00234079 v hodnotě 10 240 000 Kč, slovy deset milionů dvě stě čtyřicet tisíc korun českých, který odpovídá vložené výši státní podpory v rámci státního „Programu podpory a výstavby nájemnických bytů a technické infrastruktury“

4. Po uplynutí doby dvaceti let a po definitivním přiznání a vyúčtování státní dotace je družstvo oprávněno stát se prodávajícím bytových jednotek, případně i nebytových prostor. Stejně tak po uplynutí doby dvaceti let a po definitivním přiznání a vyúčtování státní dotace je družstvo oprávněno převést jednotlivým členům vlastnictví k bytovým jednotkám a nebytovým prostorám. Rozhodnutí o těchto skutečnostech, jakož i forma převodu přísluší do působnosti členské schůze.

5. Do doby převodu bytových a nebytových jednotek do osobního vlastnictví členů družstva budou na předmětné jednotky, odpovídající jednotlivým členským vkladům s členy družstva uzavřeny nájemní smlouvy. K obsazení nájemních bytů, resp. k uzavírání smluv o nájmu bytů má právo se vyjádřit Město Žebrák, které určuje výši nájemného, a to nejméně po dobu dvaceti let od kolaudace předmětných domů. Předmětné bytové domy budou po dobu dvaceti let od jejich kolaudace užívány k trvalému nájemnímu bydlení.

Článek 3

Předmět činnosti a podnikání družstva

1. Předmětem podnikání Družstva je pronájem bytových a nebytových prostor spojený s poskytováním jiných než základních služeb a dále zabezpečení správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví Družstva.

2. Předmětem činnosti Družstva je zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

- a) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytu, nebytových a společných prostor;
- b) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu, včetně pozemku;
- c) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu, včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
- d) zabezpečování provozu budovy, resp. domu a provádění kontrol jejich technického stavu;
- e) činnosti a funkce správce bytů převedených do vlastnictví;
- f) pronajímání bytů členům a nebytových prostor osobám, které nejsou členy Družstva.

3. Některá z agend může být zajišťována smluvně jinou právnickou nebo fyzickou osobou.

4. Ustanovení, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z povahy věci něco jiného.

Č Á S T II.

Členství v družstvu

Článek 4

Vznik členství

1. Členem Družstva může být pouze zletilá fyzická osoba za podmínek stanovených v ZOK, která se zaváže k dodržování těchto stanov a má na území České republiky trvalý pobyt. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona České republiky jinak.

2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem Družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též nezletilá fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

3. Členství právnických osob je vyloučeno, kromě člena Města Žebrák.

4. Členství v Družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- a) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

5. Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 2500 Kč a základního členského vkladu ve výši 1000Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí Družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu Družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.

6. Družstvo je povinno rozhodnout o přijetí či nepřijetí do třiceti dnů ode dne doručení přihlášky toho kterého uchazeče. Žadateli se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá prostřednictvím provozovatele poštovních služeb dopisem na doručenkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství prostřednictvím provozovatele poštovních služeb dopisem na doručenkou, není-li předáno osobně proti podpisu. Proti zamítavému rozhodnutí se může uchazeč o členství odvolat ve lhůtě 15dnů ode dne doručení rozhodnutí k představenstvu, nejbližšímu shromáždění delegátů příp. nejbližší členské schůzi.

7. V případě, že uchazeč nebude přijat za člena družstva z důvodů ležících na jeho straně, citované zápisné ve výši 2500Kč, mu nebude vráceno, avšak pokud nebude uchazeč přijat za člena družstva z důvodů ležících na straně družstva, družstvo tomuto uchazeči vrátí zápisné v plné výši

Článek 5

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje **práva a povinnosti člena** plynoucí z členství v družstvu. Převodem nebo přechodem členských práv a povinností se rozumí převod či přechod družstevního podílu.

2. Spoluvlastnictví družstevního podílu a zastavení družstevního podílu jsou vyloučeny.

3. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena.

Článek 6

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v Družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.

2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů,

- spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů,
- spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

3. Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva, mají podle NOZ oba manželé společné nájemní právo, odvozené od práva nájmu manžela - manželky, který(á) je výlučným členem Družstva. V případě zániku členství jednoho z manželů, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká nájemní právo druhého manžela.

4. Společné členství manželů zaniká:

- vypořádáním společného jmění manželů;
- marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle NOZ;
- písemnou dohodou rozvedených manželů;
- rozhodnutím soudu;
- vyloučením jednoho z manželů z Družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela;
- převodem nebo přechodem členského podílu.

5. Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, nepřeměnilo-li se na členství společné. Společné členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v téže družstvu.

6. Pro bydlení manželů v družstevním bytě použijí se ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu a ustanovení o bydlení po zániku manželství.

Článek 7

Převod, přechod, družstevního podílu

1. Právní účinky převodu - přechodu družstevního podílu nastávají vůči Družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu Družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství, jinak k převodu družstevního podílu nedojde. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených.

2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3. Přechod družstevního podílu v Družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

Článek 8

Členská práva a povinnosti

1. Člen Družstva má práva a povinnosti stanovené NOZ a ZOK a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci vůči právům členů odpovídají povinnosti Družstva a vůči povinnostem členů odpovídají práva Družstva. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle tohoto článku.

2. Práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v Družstvu.

3. Člen Družstva má právo zejména:

- účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze.

- volit a být volen do orgánů Družstva, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov;
- obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti Družstva na orgány Družstva a být informován o jejich vyřízení;
- podílet se na veškeré činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva a požívat výhod, které Družstvo členům poskytuje;
- nahlížet do seznamu členů Družstva;
- obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady případně v paušální výši spojené s pořízením kopie zápisu;
- uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva;
- uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, a to na základě uzavřené smlouvy s příslušným orgánem Družstva nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém Družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- požádat o převod družstevního bytu, jehož je nájemcem, do osobního vlastnictví;
- obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých Družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů;
- obdržet přeplatek z ročního vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplateků z tohoto vyúčtování.

4. Člen družstva je povinen:

- dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánů Družstva;
- splatit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu.
- uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh; v případě prodlení s nájemným zaplatit Družstvu od prvního dne prodlení zákonný úrok z prodlení, v případě prodlení s úhradou služeb nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, hradit Družstvu úrok z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
- platit úhradu za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena Družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, jehož je nájemcem, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, se zajištěním náhradního úklidu společných prostor nebo v souvislosti se „zákonnou součinností“ vůči exekutorovi, s dražbou družstevního podílu a převodem družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem Družstva;
- dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt, včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek Družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené Družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit Družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit Družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- oznamovat a doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat Družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- umožnit osobám pověřeným Družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty Družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty Družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti Družstva.

Článek 9

Členský vklad

1. Členský vklad v Družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a příp. všech dalších členských vkladů. Člen se může podílet na základním kapitálu Družstva více dalšími členskými vklady.
2. Základní členský vklad je pro všechny členy Družstva stejný a činí 1000 Kč. Po dobu trvání členství v Družstvu nesmí výše členského vkladu člena v Družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle příslušných ustanovení ZOK.

Článek 10

Další členský vklad

Další členský vklad představuje vklad člena družstva na event. financování technického zhodnocení domu, jde o tzv. „pořizovací další členský vklad“.

Článek 11

Dodatečný další členský vklad

1. Dodatečný další členský vklad vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu lze podmínit splácením pořizovacího dalšího členského vkladu smlouvou. Výši dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo podle pravidel schválených čl. schůzí. Dodatečný další členský vklad slouží zejména k rozšíření stávajícího družstevního bytu.

Článek 12

Zánik členství

1. Členství v Družstvu zaniká:
 - písemnou dohodou uzavřenou mezi Družstvem a členem Družstva;
 - vystoupením člena;
 - vyloučením člena;
 - převodem družstevního podílu; upravuje čl. 7. odst. 1;
 - přechodem družstevního podílu; upravuje čl. 7, odst.;
 - smrtí člena Družstva;
 - prohlášením konkurzu na majetek člena Družstva;
 - zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena Družstva;
 - doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě, v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - zánikem Družstva bez právního nástupce dnem výmazu Družstva z veřejného rejstříku;
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Dohodou o zániku členství mezi členem a Družstvem uzavřenou v písemné formě, zanikne členství v této dohodě sjednaným dnem.
3. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo Družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno
4. Členství v Družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení, nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Článek 13

Vystoupení člena družstva

1. Člen Družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení Družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně.

2. Člen, který vystupuje z Družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov Družstva je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení Družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dověděl o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi Družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

Článek 14

Vyloučení člena družstva

1. Člen může být z Družstva vyloučen rozhodnutím představenstva Družstva, zejména pokud závažným způsobem:

- opakovaně porušuje členské povinnosti;
- zavrženíhodným způsobem zasáhl do oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
- přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
- alespoň po dobu jednoho roku neoznámil změnu adresy;
- byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný proti Družstvu či členovi;
- neplnil smluvní vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu.

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.

2. Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, která mj. obsahuje upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. Vyloučit člena Družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena Družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu anebo proti členovi Družstva.

3. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí musí mj. obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

4. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

5. Rozhodnutí představenstva o udělení výstrahy a o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z Družstva, se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

6. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení Družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.

8. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z Družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v Družstvu nezaniklo.

Článek 15

Vypořádací podíl při zániku členství

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

2. Při zániku členství člena Družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

Článek 16

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace Družstva dovolí, může Družstvo uspokojit tento nárok nebo postupně jeho části dříve.

2. Pokud byl člen družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne 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 rozhodnuto.

3. Vypořádací podíl podle Čl. 14, odst. 1 je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož je bývalý člen nájemcem. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 17

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

2. Do seznamu členů se zapisuje:

- jméno a bydliště, příp. jiná členem určená adresa pro doručování;
- den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu;
- výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

3. Člen je povinen oznámit a doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

4. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen Družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji, nežli 1x za rok, je povinen uhradit Družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
5. Údaje, které jsou v seznamu členů zapsány, je Družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům Družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se to týká.
6. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
7. Přestane-li být člen Družstva jeho členem, Družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci.

Č Á S T III.

Nájem družstevního bytu

Článek 18

Vznik nájmu družstevního bytu – družstevního nebytového prostoru

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK., NOZ a tyto stanovy.
2. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo svému členu (nájemci) přenechává do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnost a člen se zavazuje za užívání platit nájemné vč. úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na nájem družstevního nebytového prostoru.

Článek 19

Nájemní smlouva

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a musí obsahovat označení a popis předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a postup při stanovení výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši, ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov. Nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
2. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb na služby, schválené představenstvem v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle Čl. 27 níže, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi Družstva – nájemci na informační desce ne WEB stránce.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na nájem družstevního nebytového prostoru.

Článek 20

Společný nájem družstevního bytu manžely

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem Družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu mezi manžely zanikne
- rozvodem manželství,
 - dohodou (rozvedených) manželů,
 - rozhodnutím soudu,
 - smrtí jednoho z manželů,
 - zánikem nájmu družstevního bytu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v Družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem Družstva.
8. Vzniklo-li manželům společné členství v Družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
9. Zemře-li jeden z manželů a manželé nebyli společnými členy Družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy Družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem Družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 21

Podnájem bytu

1. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu a postup podle Čl. 14.
2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Článek 22

Výměna bytu

Jestliže člen-nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt se členem Družstva není třeba schválení orgánu Družstva, hodlá-li vyměnit s osobou, která není členem Družstva, orgán Družstva výměnu neschválí dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem–Družstvem a dokud se tato osoba nestane členem družstva. Za účelem výměny družstevních bytů si členové–nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Článek 23

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- zánikem členství nájemce podle Čl. 12,
- písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, kdy délka výpovědní doby činí 3 měsíce a její běh začíná prvním dnem následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena Družstvu,

- uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se Družstvo s nájemcem jinak,
 - vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu.
- Člen–nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen jej vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Článek 24

Nájem družstevních nebytových prostor

1. Nebytové prostory uvedené v Čl. 1 jsou majetkem Družstva. O nájmu družstevních nebytových prostor rozhoduje orgán družstva, platí pro něj přiměřeně NOZ o nájmu a tyto stanovy.
2. Pro nájem nebytového prostoru platí Čl. 18.
3. Výnosy a náklady pronájmu se evidují a účtují odděleně od evidence bytového hospodářství.

Článek 25

Zajištění řádného využití družstevních bytu (služby)

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

Článek 26

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu se ZOK tak, že členové bytového družstva–nájemci hradí v nájemném bytovému družstvu účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí a pravidelných nebo příp. jednorázových příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice se převádí do příštího roku, nezahrnuje se do vyúčtování zálohy na nájemné a nevypořádává se s členem - nájemcem ani při ukončení nájmu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrady za poskytovaná plnění stanoví mezi členskými schůzemi představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům vzhledem ke změně cen poskytovaných služeb.
3. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu.
4. Úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově společně s nájemným do 20. dne příslušného měsíce. Vyúčtování záloh za kalendářní rok provede Družstvo s členem - nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo na základě doporučení členské schůze. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
5. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 4 shora je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z vyúčtování záloh na poskytnutá plnění spojená s užíváním družstevního bytu má Družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu–nájemci.

Článek 28

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu- družstevního nebytového prostoru.

1. Nájemce družstevního bytu zejména: (platí přiměřeně pro nebytové prostory)

- užívá a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu;

- dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů Družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti a osoby, které vpustil do domu nebo bytu;

- oznamuje Družstvu počet osob, které s nimi bydlí v bytě, užívat družstevního bytu s manželi - společnými nájemci, mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit Družstvu. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Družstvu, spolu se jménem, příjmením, datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do jednoho měsíce, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;

- provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle tohoto článku;

- oznamuje Družstvu vady nebo poškození v bytě, které je třeba neprodleně odstranit. Pokud jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla;

- odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě;

- jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů;

- po předchozí písemné výzvě umožní Družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, umožní osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Družstvu;

- nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov Družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže, zejména hlukem nebo pachem, nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, např. na používání výtahu, nahradí nájemce tyto náklady Družstvu dle rozhodnutí představenstva Družstva.

2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo mj. oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

3. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby v něm určené nebo do jeho odvolání, potom je nájemce povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

5. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou Družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva Družstva, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má Družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

7. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat Družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt všech osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek Družstva, upozorňovat Družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

Č Á S T IV.

Orgány družstva

Článek 29

Orgány družstva

Orgány Družstva jsou:

- členská schůze
- předseda a místopředseda družstva

Družstvo má méně než padesát členů, proto stanovy určují, že působnost představenstva a kontrolní komise plní členská schůze.

Členská schůze volí předsedu družstva a místopředsedu družstva, kteří se stávají statutárním orgánem družstva

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové Družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky podle právních předpisů.

1. Orgány Družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov Družstva spadají do jejich působnosti. Kolektivní orgány Družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov. Kolektivní orgány jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení jsou přijata, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina, nestanoví-li stanovy či zákon jinak.

2. Do orgánů Družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové Družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právnímu jednání, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a v ZOK.

4. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná se znalostí věci a v

obhajitelném zájmu Družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

5. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem Družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů Družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

6. Funkční období volených orgánů jsou tři roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně, a to i členům zvoleným do orgánu Družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu Družstva. Člen Družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

7. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

8. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

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

10. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

11. V orgánech Družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. Každému členu Družstva (společným členům) i každému členu orgánu Družstva náleží jeden hlas, vyjma člena družstva Města Žebrák, který má při jakémkoli hlasování celkem 56 hlasů.

12. 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 orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

13. O průběhu jednání všech orgánů Družstva, zejména členské schůze, se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

- datum a místo konání schůze;
- přijatá usnesení;
- výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
- přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům;
- v zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení;

14. Přijatá usnesení členské schůze v úplném znění uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu oznámením vyvěšeným na informační desce Družstva. Přijatá usnesení Informační se může zpřístupnit členům Družstva i prostřednictvím internetové WEB stránky Družstva.

15. Podrobnosti o postupu orgánů Družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje jednací řád a volební řád, který schvaluje členská schůze.

16. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány Družstva.

Článek 30

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat předsedu a místopředsedu družstva;
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku;
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty;

- e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
- f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
- g) rozhodnutí o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy družstva;
- h) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích;
- i) 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 v družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.
- j) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje Družstva a jeho předmětu činnosti;
- k) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
- l) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti Družstva;
- m) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů Družstva;
- n) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného nebo výši nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
- o) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena Družstva;
- p) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- q) rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise a schvalovat smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení;
- r) rozhodovat o zrušení Družstva v likvidaci;
- s) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně a schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.

2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují, a to ad hoc nebo trvale; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise Družstva.

3. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.

4. Jednání členské schůze řídí předseda nebo místopředseda družstva. Členská schůze je způsobilá se usnášet pokud byla řádně svolána v souladu se stanovami a je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Usnesení členské schůze je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů družstva při zachování usnášeníschopnosti.

5. Při hlasování má každý člen jeden hlas, vyjma člena družstva Města Žebrák, který má při jakémkoli hlasování celkem 56 hlasů. V případě hlasování o věcech uvedených v předchozím ustanovení 1. odstavce písmena a), g) a h) tohoto článku má každý člen pouze jeden hlas.

6. Členská schůze plní také působnost představenstva a kontrolní komise;
- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech závažných záležitostech družstva;
 - b) kontroluje veškerou činnost družstva;
 - c) je oprávněna vyžadovat si od předsedy družstva jakékoli informace o činnosti a hospodaření družstva.

Článek 31

Svolání členské schůze

1. Členskou schůzi Družstva svolává představenstvo, nejméně jedenkrát ročně, alespoň 15 dní před datem konání. Členská schůze, na které se má projednat účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena.

2. Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou, která se uveřejní **na informační desce Družstva a internetové stránce Družstva - WEB**, kde bude ponechána až do okamžiku konání členské schůze. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.

3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

- a) firmu a sídlo Družstva,

- b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce,
 - f) má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
4. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy:
- a) je-li to v důležitém zájmu Družstva,
 - b) zjistí-li, že ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,
 - c) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a představenstvo navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě,
 - d) jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10% členů bytového družstva, kteří mají nejméně 20% všech hlasů, a to do třiceti dnů po doručení žádosti.
5. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi dle odst. 4 písm. a) nebo písm. d) bez zbytečného odkladu nebo není svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise.
6. Pokud není svolána členská schůze představenstvem, osobami nebo orgánem dle odst. 3 může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze platně požádali.
7. Není-li členská schůze svolaná na žádost usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud orgán nebo osoby dle odst. 4 písm. d) vzaly svoji žádost zpět.
8. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze dle odst. 3 písm. d) zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi. Záležitosti, které takto nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jediné v případě, že jsou přítomni všichni členové Družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.
9. Členskou schůzi řídí předseda nebo místopředseda družstva.

Článek 32

Schopnost členské schůze se usnášet

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů Družstva majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů Družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
3. Členská schůze je schopna se usnášet ke zrušení Družstva s likvidací, přeměně Družstva a vydání dluhopisů jen pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
4. Členská schůze je schopna se usnášet o změně stanov nebo přijetí nových stanov pokud je přítomna alespoň většina všech členů Družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
5. Ustanovení odst. 4 neplatí v případě rozhodování o změně stanov pouze tehdy, mění-li se část, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi Družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena Družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena Družstva spojených s užíváním družstevního bytu.
6. Při hlasování má každý člen jeden hlas, vyjma člena družstva Města Žebrák, který má při jakémkoli hlasování celkem 56 hlasů.
7. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Družstva. Výkon hlasovacího práva člena lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak ZOK (např. při rozhodování o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z Družstva nebo o jeho odvolání z funkce člena orgánu Družstva) nebo jiný právní předpis.

8. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná s podpisem zastoupeného a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

9. Právo zúčastnit se členské schůze mají další osoby, o nichž to stanoví ZOK. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

10. Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů Družstva o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

11. Každý člen Družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení NOZ upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami Družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, příp. i jeho rozpor s dobrými mravy, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů Družstva.

12. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu Družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li by tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 11 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již dále přezkoumávat.

Článek 33

Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou tak, aby se uskutečnila do dvou měsíců od termínu původní členské schůze

2. Není-li členská schůze schopna se usnášet, může svolaná schůze pokračovat jako schůze náhradní o čtvrt hodiny později.

3. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů Družstva.

4. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové Družstva.

Článek 34

Předseda a místopředseda družstva

1. Statutárním orgánem Družstva je předseda a místopředseda, jsou voleni členskou schůzí.

2. Jménem Družstva jedná navenek předseda nebo místopředseda.

3. K právním úkonům za Družstvo, pro které je předepsána písemná forma, je potřeba dvou podpisů a to předsedy spolu s místopředsedou.

4. Do jejich působnosti zejména náleží:

- rozhodovat o hlavních směrech činnosti Družstva a obchodním vedení Družstva,
- plnit usnesení členské schůze, není-li v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami,
- zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku, projednávat zprávy kontrolní komise a zprávy z kontrol provedených jinými orgány (revizní zprávy), schvalovat a zajišťovat opatření k odstranění nedostatků;
- určovat výši zálohy za užívání bytů a nebytových prostor a za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
- stanovit výši pořizovacího dalšího členského vkladu a dalšího členského vklad;
- rozhodovat o vyloučení z Družstva;

- vydávat organizační řád, jakož i jiné řády Družstva a vnitrodružstevní předpisy; pokud si to nevyhradí členská schůze;
- svolávat členskou schůzi a připravovat podklady pro její jednání;
- vydávat souhlas členu Družstva ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu);
- uzavírat nájemní smlouvy;
- uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví;
- uzavírat dohody o přenechání bytu do dočasného nájmu;
- plnit další úkoly podle těchto stanov..

8. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Článek 42

Informační deska

1. Informační deska je umístěna v každém bytovém domě.
2. Družstvo zřídilo pro informace WEB stránku Družstva – „www.bdzebrak.cz“, doplňuje informační desku.

Č Á S T V.

Hospodaření družstva

Článek 44

Členské vklady

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských a dalších členských vkladů Čl. 9., 10., 11. Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu. Souhrn základních a dalších členských vkladů je základním kapitálem Družstva.

Článek 45

Fondy družstva

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování své činnosti..

Článek 47

Fond dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů tvoří se dalším čl. vkladem Čl. 10, je součástí základního kapitálu Družstva.
2. Fond se používá na financování výdajů spojených s technickým zhodnocením domu.
3. Fond se snižuje při použití na úhradu ztráty Družstva a při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena.

Článek 48

Dlouhodobá záloha na opravy a investice (DZOI)

1. Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky z nájemného (příp. mimořádnými příspěvky podle rozhodnutí členské schůze), je vedena na účtu 475. Tvorba a využití je podle spoluvlastnických podílů členů Družstva.

2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů i na financování rekonstrukce a modernizaci domu.

Č Á S T VI.

Zrušení a likvidace Družstva

Článek 49

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

1. O dobrovolném zrušení rozhoduje členská schůze za účasti notáře. Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.
2. Po zrušení Družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li členská schůze nebo shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
3. Dnem, kdy je družstvo zrušeno odst. 1, vstupuje do likvidace. Při likvidaci Družstva postupuje se podle zákona a jiných právních předpisů.
4. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet členům, ani ho jinak použít.
5. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a závěrečnou účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení závěrečné členské schůzi.
6. Podíl člena na likvidačním zůstatku po uspokojení oprávněných věřitelů odpovídá zůstatku z členských a dalších vkladů. Práva členů uspokojí se poměrně rovným dílem.

Článek 50

Společná ustanovení

1. Rozhodnutí orgánů Družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo orgánů Družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

Článek 51

Závěrečná ustanovení

1. Pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy mezi Družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik uvedených právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím právní moci těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. O žádostech, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov nebylo rozhodnuto, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Původní stanovy platné se přijetím těchto stanov ruší.