

STANOVY
Bytového družstva Lublinská 11

ČÁST I.
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1
Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo Lublinská 11 (dále jen „družstvo“) je společenství neuzavřeného počtu fyzických osob, založené za účelem zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů, včetně koupě, užívání, správy a modernizace bytového domu č. p. 576 na p. č. 1160/5, se zastavěným pozemkem v ulici Lublinská v Praze 8, část obce Troja.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem, hospodaří na vlastní účet a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.
3. Družstvo je družstvem bytovým.
4. Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

Čl. 2
Obchodní firma a sídlo bytového družstva

1. Obchodní firma družstva: Bytové družstvo Lublinská 11.
2. Sídlo družstva: Lublinská 576/11, Praha 8 - Troja, PSČ 181 00.

Čl. 3
Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je koupě bytového domu č.p. 576 včetně koupě příslušejícího pozemku na p.č. 1160/5, a dále splacení kupní ceny celého domu, včetně pozemku, a po splacení kupní ceny i převody bytů do vlastnictví členů družstva, včetně pozemku.
2. Dále je předmětem činnosti družstva zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového domu včetně pozemku. Tím se rozumí zejména činnosti vykonávané při:
 - a) uzavírání nájemních smluv o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), popřípadě jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru).
 - b) poskytování služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných částí domu,
 - c) vedení účetní evidence,
 - d) zprostředkování úhrad za služby, poskytované v souvislosti s bydlením, stanovení a vybírání plateb a úhrad do fondů družstva,
 - e) zajišťování oprav, rekonstrukcí, modernizace a pravidelných revizí společných částí domu,
 - f) případné řešení sporů mezi nájemníky v domě, které vznikly v souvislosti s užíváním bytů, nebytových prostor a společných částí domu, pokud řešení sporů nepřísluší jinému.
3. Družstvo realizuje předmět činnosti prostřednictvím vlastních orgánů, popřípadě třetích osob na základě uzavřených smluv.

Čl. 4
Základní kapitál družstva

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem základních členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva, k jejichž splacení se členové družstva zavázali.
2. Výše základního kapitálu družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku - zapisovaný základní kapitál činí 50.000,00 Kč (slovy padesátisícikorunčeských).

3. Zůstatek základního kapitálu, který přesáhne stanovenou výši zapisovaného základního kapitálu, bude převeden do fondu oprav, údržby a provozu zřízeného podle čl. 30.
4. Vklad nových členů družstva je splatný podle článku 5 odst. 3.
5. Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit. O zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu rozhoduje členská schůze 2/3 většinou hlasů všech členů družstva.
6. Zapisovaný základní kapitál nesmí klesnout pod 50.000,00 Kč.

Čl. 5

Základní členský vklad a další vklad

1. Základní členský vklad každého člena družstva činí 2.000,- Kč.
2. Další vklad činí 1.000,- Kč a je určen do fondu oprav, údržby a provozu zřízeného podle čl. 30.
3. Základní členský vklad a další vklad člena družstva uvedený v odstavci 1 a 2 tvoří vklad člena družstva a je splatný při nejpozději do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze družstva.
4. O splacení základního členského vkladu a dalšího vkladu vydá představenstvo družstva členovi, i žadateli o členství, písemné potvrzení, které musí obsahovat údaje o výši, druhu a době splacení tohoto vkladu.

Čl. 6

Majetková účast člena družstva

1. Majetkovou účast člena družstva tvoří splacený základní členský vklad a členský podíl.
2. Členský podíl představuje majetkovou účast člena na majetku družstva podle stanov družstva (dále jen "stanovy"). Slouží zejména na pořízení družstevního bytového domu a pozemku k němu příslušejícímu. Jeho výši stanoví členská schůze tak, že se vypočítá z plochy připadající na byt a užívané prostory (sklípek na chodbě) v m², v poměru k souhrnné ceně domu a pozemku.
3. Členský podíl je splatný ve výši a lhůtách stanovených v závislosti na kupní smlouvě. Splacení členského podílu je evidováno podle článku 11.
4. Na úhradu stanovené ceny domu a pozemku bude výše měsíční splátky členského podílu dle odst. 2 individuálně stanovena tak, aby jeho výše kryla pravidelné měsíční splátky.
5. Člen družstva je povinen přispět k úhradě případné ztráty družstva vykázané v roční závěrce družstva nebo k úhradě schodku zjištěného při likvidaci družstva. Tato povinnost však neplatí, bylo-li zjištěno zavinění ztráty protiprávním jednáním, o němž bylo rozhodnuto věcně příslušným orgánem.

ČÁST II.

VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ

Čl. 7

Vznik členství

1. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.
2. Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva,
 - b) za trvání družstva:
 1. přijetím za člena;
 2. přechodem členských práv a povinností
 3. převodem členství;
 4. jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Zakládajícím členem družstva, podle odst. 2 písm. a), se může stát fyzická osoba, která je oprávněným nájemcem bytu (má platnou nájemní smlouvu k bytu ke dni podání přihlášky za člena družstva), a nemá za Generálním ředitelstvím cel žádné pohledávky na nájemném, podala přihlášku do družstva a zaplatila

základní členský vklad a další vklad. Členství zakládajících členů vznikne dnem vzniku družstva, kterým je den zápisu do obchodního rejstříku.

4. Osoby, které se nestanou členy družstva, zůstávají nájemníky - nečleny družstva (dále jen „nájemce bytu družstva“).
5. Nového člena podle odstavce 2 písm. b) bod 1 lze přijmout na základě písemné přihlášky za člena družstva, zaslané doporučeným dopisem nebo osobně předané představenstvu. Přihláška musí obsahovat závazek uchazeče ke splacení členského podílu podle článku 6 s ověřeným podpisem. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o splacení základního členského vkladu a dalšího vkladu dle článku 5 odst. 3. Představenstvo nejpozději do 2 měsíců od doručení rozhodne o zařazení členské přihlášky do programu členské schůze.

Pokud přihláška neobsahuje potřebné náležitosti, vyzve představenstvo žadatele o členství v družstvu, aby ji ve lhůtě 15 pracovních dnů doplnil. Lhůta k rozhodnutí počíná dnem, kdy doplněná přihláška byla doručena představenstvu. Pokud žadatel přihlášku ve stanovené lhůtě nedoplnil, hledí se na přihlášku do družstva, jako by nebyla podána.

Rozhodnutí o přijetí za člena družstva po schválení členskou schůzí musí být žadateli oznámeno doporučeným dopisem nebo předáno osobně proti podpisu. Na základě tohoto rozhodnutí uzavírá představenstvo s novým členem nájemní smlouvu. Členská schůze může stanovit další podrobnosti svým usnesením.

Zamítavé rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění a poučení o právu podat do 15 dnů ode dne doručení odvolání členské schůzi prostřednictvím představenstva. Toto rozhodnutí musí být žadateli oznámeno doporučeným dopisem nebo předáno osobně proti podpisu. O případném odvolání rozhoduje nejbližší členská schůze, která buď zamítavé rozhodnutí potvrdí, nebo změní tak, že žadatele za člena družstva přijímá. O výsledku rozhodnutí, proti kterému již nelze podat odvolání, musí být žadateli oznámeno doporučeným dopisem nebo předáno osobně proti podpisu.

V případě potvrzení zamítavého rozhodnutí musí představenstvo tomuto žadateli vrátit nejpozději do 30 dnů splacený základní členský vklad a další členský vklad. V opačném případě, tj. že členská schůze svým rozhodnutím žadatele za člena družstva přijímá, představenstvo je povinno s novým členem uzavřít nájemní smlouvu.

6. Členství v bytovém družstvu přechází podle odstavce 2 písm. b) bod 2. ze zákona na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. To neplatí, jedná-li se o společné členství manželů, kdy zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl. Souhlas představenstva s nabytím členských práv a povinností dědicem se nevyžaduje. Dědic uplatní své právo na přechod členství písemným sdělením společně s pravomocným dokladem o dědictví, kterou doručí představenstvu. Členství vzniká dnem, kdy soud rozhodl o dědictví. S přechodem členských práv a povinností přechází na dědice i nájem družstevního bytu. V případě, že se dědic rozhodne nestát se členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena družstva, jehož členská práva a povinnosti zdědil.
7. Člen družstva může podle odstavce 2 písm. b) bod 3. převést členská práva a povinnosti na jiného člena družstva nebo na jinou osobu, která splňuje podmínky členství v družstvu. Tento převod nepodléhá souhlasu členské schůze nebo představenstva. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení písemné dohody o převodu členství představenstvu družstva nebo pozdějším dnem, uvedeným v této dohodě. Tytéž účinky nastávají, jakmile představenstvo obdrží písemné oznámení o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Převádějící člen popřípadě nabyvatel členství je povinen uhradit družstvu stanovený poplatek za provedení změn v členské evidenci a doklad o zaplacení přiložit k dohodě o převodu členství. Výše poplatku bude stanovována usnesením představenstva, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Čl. 8

Společný nájem bytu manželů

1. Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manželů.

2. Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželé i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
4. Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.
5. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
6. Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce.
7. Nabyt-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyt práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

Vztahy k nájemnímu bytu v registrovaném partnerství

1. Osoba, která uzavřela registrované partnerství (dále jen "partnerství"), má po dobu trvání partnerství právo užívat byt, jenž je v nájmu druhého partnera a práva s tím spojená.
2. Uzavřením partnerství nevzniká společný nájem bytu (družstevního bytu), jehož nájemcem je jeden z partnerů. Stejně tak společný nájem bytu nevzniká, pokud se stane jeden z partnerů nájemcem bytu (družstevního bytu) za trvání partnerství. Ustanovení umožňující vznik společného nájmu bytu dohodou tím nejsou dotčena.
3. Zrušením, popřípadě vyslovením neplatnosti nebo neexistence partnerství, zaniká právo partnera, který není nájemcem bytu, tento byt nadále užívat.

Čl. 9

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou;
 - b) vystoupením;
 - c) vyloučením;
 - d) převodem členství;
 - e) prohlášením konkursu na majetek člena;
 - f) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - g) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností;
 - h) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce;
 - i) smrtí člena, pokud nepřešlo na dědice;
 - j) zánikem družstva;
 - k) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Písemná dohoda musí být podepsána předsedou a jedním z místopředsedů nebo členem představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká, a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání se provede nejpozději do 3 měsíců po řádné závěrce družstva za rok, v němž členství zaniklo.

3. Vystoupením zaniká členství po uplynutí 2 měsíců; tato doba začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva představenstvu. Žádost o vystoupení musí obsahovat závazné prohlášení o způsobu a termínu fyzického odevzdání vyklizeného bytu k dispozici družstvu. Fyzické předání bytu družstvu musí být provedeno nejpozději do 4 měsíců ode dne oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně v průběhu 2 měsíční výpovědní lhůty a se souhlasem členské schůze. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.
4. O vyloučení člena družstva rozhoduje členská schůze. Člen může být vyloučen, jestliže:
 - a) opětovně a přes písemnou výstrahu hrubě porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
 - b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva,
 - c) je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého členského podílu nebo jinými platbami vůči družstvu po dobu 3 měsíců a písemně nepožádal o odklad,
 - d) sám nebo osoby, které s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména hrubě porušují pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
 - e) z dalších důvodů uvedených v zákoně či stanovách.
5. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout pouze do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo důvod vyloučení zjistilo, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
6. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 4 písm. a) předmětem šetření jiného orgánu, začíná běh lhůty podle odstavce 5 dnem, kdy se představenstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření, nejpozději do 1 roku od jeho skončení.
7. V rozhodnutí o vyloučení musí být uveden důvod vyloučení a rozhodnutí musí být doručeno členovi do vlastních rukou. Proti rozhodnutí členské schůze má člen právo podat odvolání. Není-li právo na odvolání uplatněno do 3 měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, právo na odvolání zaniká. Odvolání má odkladný účinek. O odvolání rozhoduje členská schůze nadpoloviční většinou všech členů. Pokud členská schůze prohlásí rozhodnutí za neplatné, členství se obnovuje ode dne, kdy zaniklo. Konečné rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Právo na podání návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců, nejdéle však do 1 roku ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání takovéto členské schůze. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí členskou schůzí přijatému, je možné podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.
8. Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členské schůze členovi družstva. Za doručení tohoto písemného oznámení se považuje i den odmítnutí převzetí doporučeného dopisu či den vrácení tohoto dopisu z důvodu jeho nepřevzetí do vlastních rukou. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena podléhá soudnímu přezkoumání.
9. Jestliže byl zrušen insolvenční návrh na majetek člena z jiných důvodů, než pro splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již družstvo vyplatilo členovi vypořádací podíl, je povinen jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu vrátit. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Čl. 10

Majetkové vypořádání při zániku členství

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva, zmenšené o výši

případných závazků člena družstva vůči družstvu. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové nárok na jinou část majetku družstva.

2. Vypořádací podíl se při zániku členství určuje jako podíl na zapisovaném základním kapitálu a dosud splacené poměrné části členského podílu, stanovené v článku 6 odst. 2. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím předem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
3. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho části i dříve. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká jen za období členství a je vázán vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).
4. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi nebo dědici vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
5. V případě zániku členství smrtí člena, kdy dědictví připadlo státu – odúmrtí, se vypořádací podíl stanoví přiměřeně dle odstavce 2.

Čl. 11

Členská evidence

1. Představenstvo vede knihu členů družstva, do níž se zapisuje:
 - a) jméno, příjmení, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství data obou manželů) a osob žijících s nimi ve společné domácnosti,
 - b) datum vzniku členství v družstvu,
 - c) výše základního a dalšího členského vkladu,
 - d) výše splaceného členského podílu a data platby,
 - e) označení bytu s příslušenstvím, ke kterému má člen právo bydlení,
 - f) údaj o tom, zda je člen družstva nájemcem nebytových prostor nesouvisejících s bytem,
 - g) datum zániku členství v družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu nebo likvidačního zůstatku.
2. Do seznamu se vyznačí bez zbytečného odkladu změny všech zapisovaných skutečností.
3. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnutí do tohoto seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem. V případě člena družstva se umožní nahlédnutí členu družstva do té části seznamu, která se ho týká, kdykoliv tento člen o to požádá.
4. Představenstvo je povinno vydat do 5 pracovních dnů členovi družstva potvrzení o jeho členství, a o obsahu zápisu týkajícího se tohoto člena v tomto seznamu, na základě jeho písemné žádosti.

Čl. 12

Práva a povinnosti členů družstva

1. Mezi práva člena družstva patří zejména:
 - a) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
 - b) účastnit se osobně jednání a rozhodování členské schůze,
 - c) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který užíval či získal k němu nájemní právo před vstupem do družstva,
 - d) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu v případě, že získal členství s právem užívat byt převodem nebo přechodem členství, případně na základě členské přihlášky, kdy členská schůze rozhodla o členství a přidělení volného bytu v domě,

- e) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví podrobně domovní řád a nájemní smlouvy,
 - f) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost, která bude podána představenstvu, musí podepsat nejméně třetina členů družstva,
 - g) právo na informace o činnosti orgánů družstva a o hospodaření družstva,
 - h) právo na informace o ročním vyúčtování zaplacených záloh na služby spojené s bydlením nebo užíváním nebytového prostoru,
 - i) člen družstva jako nájemce družstevního bytu a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné nebytové prostory a zařízení domu,
 - j) chovat nebezpečná zvířata nebo více než jednoho psa v bytech, pouze se souhlasem představenstva,
 - k) další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů - obchodního zákoníku a těchto stanov.
2. Mezi povinnosti členů družstva patří:
- a) povinnost dodržovat závazky vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů, a plnit rozhodnutí orgánu družstva, vydané v rámci jejich kompetence,
 - b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky členského podílu; způsob a termíny plateb a splátek stanoví usnesení členské schůze. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován poplatek z prodlení, pokud členská schůze nerozhodne jinak,
 - c) povinnost písemně oznamovat do 30 dnů veškeré změny důležité pro vedení členské evidence dle článku 11 stanov; člen družstva je povinen písemně družstvu oznámit veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost těch oprav, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti případně vznikne; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád,
 - e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá; oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - f) povinnost odstranit na svůj náklad závady a poškození, které v domě mimo svůj byt způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo tak učinit po předchozím vyrozumění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu,
 - g) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
 - h) povinnost umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu nebo družstvem pověřené osobě vstup do bytu za účelem provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci odběru tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot; stejně je povinen umožnit přístup v případě poruchy nebo za účelem kontroly či revize dalších technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu (např. hlavní rozvody teplé a studené vody, tepla ÚT) nebo v jiném oprávněném zájmu,
 - i) povinnost umožnit po předchozí písemné výzvě představenstvu vstup do bytu, pokud vznikne závažné podezření, že není řádně a účelně využíván k bytovým účelům nebo pokud je podezření, že jsou v bytě v nadměrném množství shromažďovány předměty (odpad, staré papíry apod.), čímž by docházelo k obtěžování ostatních nájemníků zápachem, zvýšeným rizikem požáru apod.,
 - j) člen nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.
3. Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upravuje domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí.

Čl. 13

Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo kromě kompetencí a povinností uvedených v jednotlivých člancích těchto stanov kontroluje a vyžaduje plnění základních povinností svých členů a vytváří podmínky pro naplňování jejich členských práv a nerušené bydlení.
2. Družstvo garantuje kontinuitu užívacího práva oprávněných nájemců před vznikem družstva a nikomu z nich nevypoví nájem bytu. Uzavírá se členy družstva nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Smlouvy o užívání bytu u období před vznikem družstva považuje za výchozí smlouvy pro uzavření řádné nájemní smlouvy s družstvem v co nejkratším termínu.
3. Družstvo vede evidenci všech svých členů, nájemní smlouvy a členské spisy tvořící doklady a korespondenci s jednotlivými členy, vyplývající z členského vztahu. Zajišťuje jejich aktualizaci a úplnost.
4. Rozhodne-li členská schůze o financování koupě domu z úvěru, pak je družstvo oprávněno uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na nákup domu a pozemku specifikovaného v článku 1 odst. 1 těchto stanov.
5. Družstvo je povinno zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s nákupem domu a pozemku a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývajících.
6. Družstvo je povinno dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy pro vlastníka domu a pozemku.
7. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno se řídit ustanoveními zákona č. 101/2002 Sb., o ochraně osobních údajů.
8. Družstvo je povinno systematicky informovat členy družstva o změnách rozhodných pro užívání bytu a společných prostor a pro plnění členských práv a povinností.
9. Družstvo je povinno vydat na žádost člena družstva doklad potvrzující jeho členství v družstvu.
10. Družstvo pro vnitřní podmínky v domě vydává a uplatňuje společný domovní řád, případně další vnitrodružstevní předpisy.
11. Družstvo je povinno na základě usnesení členské schůze provést veškeré úkony potřebné pro převody bytových jednotek, včetně pozemku, členů družstva do osobního vlastnictví, a to postupem podle zákona o vlastnictví bytů. Tuto záležitost představenstvo předloží členské schůzi bez zbytečného odkladu po úplném splacení úvěru a zrušení zástavního práva k domu, nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy tyto skutečnosti nastanou.

ČÁST III.

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 14

Obecná ustanovení

1. S členstvím v družstvu je spojeno právo nájmu družstevního bytu. Konkrétní pravidla nájemního vztahu jsou určena příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, těchto stanov, usneseními členské schůze a Domovního řádu, schváleného členskou schůzí.
2. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.
3. Člen družstva má právo uzavřít s předchozím souhlasem představenstva podnájemní smlouvu k bytu, k němuž má na základě členství v družstvu právo nájmu.

Čl. 15

Nájemní smlouva

1. S každým členem družstva i nečlenem-nájemcem uzavře družstvo novou nájemní smlouvu o užívání bytu (nebytových prostor), a to nejpozději do 3 měsíců od doby, kdy se družstvo stalo vlastníkem domu na základě kupní smlouvy.

2. V ostatních případech za trvání družstva budou nájemní smlouvy uzavírány nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy skutečnost rozhodná pro uzavření nové nájemní smlouvy byla družstvu písemně oznámena a prokázána způsobem požadovaným právními předpisy.
3. Nájemní smlouva mezi družstvem a členem bude kromě obligatorních náležitostí podle Občanského zákoníku obsahovat i ustanovení, že smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, a způsob určení nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, resp. jejich výši, také způsob úhrady splátek členského podílu a dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu, službami, správou, opravami domu apod.
4. V souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy mezi družstvem a členem družstva, člen družstva prohlašuje a souhlasí s tím, že byt přebírá k užívání jako byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajištění plného a nerušeného výkonu jeho práv spojených s užíváním bytu.
5. Nájemní smlouva mezi družstvem a nečlenem družstva-nájemcem se uzavírá na dobu určitou, a to vždy na jeden rok, nestanoví-li členská schůze jinak, přičemž ostatní ustanovení odstavce 3 se použijí přiměřeně.

Čl. 16

Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Družstvo členům zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytu. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to v rozsahu a ve lhůtách stanovených usnesením členské schůze.
2. Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu člen družstva hradí formou měsíčních záloh, které mu jsou pravidelně, jednou ročně, vyúčtovávány. Roční vyúčtování je družstvo jako pronajímatel povinno provést ve lhůtách stanovených právními předpisy. Podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
3. Neuhradí-li člen družstva nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, tj. v termínech stanovených usnesením členské schůze, ani v náhradní lhůtě poskytnuté a stanovené mu za tímto účelem v písemném upozornění představenstva, a nepožádal-li si včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), družstvo má v takovém případě právo účtovat poplatek z prodlení. Bližší podrobnosti, včetně výše poplatku z prodlení, stanoví představenstvo usnesením, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
4. Pokud člen družstva ani přes tato opatření, přijatá družstvem, dlužnou částku neuhradí, bude věc řešena občanskoprávní cestou.
5. Člen družstva odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností uvedených v předchozích odstavcích a je povinen tuto škodu nahradit v plném rozsahu.
6. V případě poškození zařízení, která jsou ve správě družstva, jejich demontáže či neoprávněné manipulace ze strany člena družstva, je tento člen družstva povinen uhradit družstvu náklady, které družstvo muselo vynaložit na opravu, příp. instalaci nového zařízení.
7. Pro nečleny družstva – nájemce se ustanovení tohoto článku použijí přiměřeně.

Čl. 17

Podnájem a výměna bytů

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jiné osobě jen na základě písemného souhlasu představenstva družstva. Za administrativní a evidenční úkony související se schválením tohoto podnájmu bude vybírán poplatek. Výše poplatku bude stanovována usnesením představenstva, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
2. Nájemce odpovídá za dodržování těchto stanov a domovního řádu podnájemcem. Je povinen zajistit ve smlouvě o podnájmu, aby podnájemce po skončení podnájmu neměl právo na náhradní ubytování. Porušení tohoto bodu stanov je považováno za závažné porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. a) anebo b) občanského zákoníku a umožňuje představenstvu podat a projednat návrh na vyloučení člena družstva.

3. Člen družstva - nájemce družstevního bytu může uzavřít písemnou dohodu o výměně bytu s nečlenem družstva v souladu s článkem 7 odst. 2 písm. b) bod 3.

Čl. 18

Zánik práva nájmu

1. Druhy zániku nájmu:
 - a) zánikem členství člena-nájemce družstevního bytu; výpověď může dát družstvo i nájemce při respektování lhůt stanovených v § 710 odst. 2 Občanského zákoníku,
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-nájemcem ke dni stanovenému v dohodě,
 - c) písemnou výpovědí člena-nájemce, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a to nejméně 3 měsíce předem tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,
 - d) výpovědí nájmu bez přivolení soudu podle občanského zákoníku § 711 odst. 2 písm. a) anebo b) Občanského zákoníku,
 - e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.
2. Zemře-li člen družstva (nájemce družstevního bytu), a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí člena družstva (nájemce) jeho členský podíl v družstvu a nájem bytu na jeho dědice, kterému připadl členský podíl.
3. V případě zániku členství je nájemce povinen vyklidit byt ve stanoveném nebo dohodnutém termínu, nejpozději však do dvou měsíců od zániku členství.
4. Ostatní právní vztahy spojené s nájmem bytu se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a jiných právních předpisů.

Čl. 19

Nájem nebytových prostor

1. Všechny pronájmy nebytových prostor uzavírá představenstvo družstva na základě zásad o pronájmu nebytových prostor schválených členskou schůzí.
2. Všechny smlouvy o pronájmu nebytových prostor jsou uzavírány na dobu určitou.
3. O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů. Tyto prostory lze užívat pouze takovým způsobem, aby nebylo rušeno užívání bytů sousedících s těmito prostorami. Před uzavřením příslušné nájemní smlouvy se vždy vyžaduje předchozí písemný souhlas všech nájemníků, jejichž byty sousedí s takovými prostorami. Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho ze členů -manželů, nevzniká k pronajímaným prostorám právo společného nájmu.

Čl. 20

Oprava, údržba, rekonstrukce a stavební úpravy v bytech

1. Člen družstva je povinen na svůj náklad zajišťovat v bytě, který užívá, opravy související s jeho užíváním a běžnou údržbu tohoto bytu. Dále si hradí náklady vzniklé v souvislosti s pořízením, opravami a výměnou zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud potřeba opravy či výměny nebyla vyvolána zaviněním družstva.
2. Družstvo zajišťuje v bytech pouze opravu, údržbu a rekonstrukci:
 - a) hlavního rozvodu elektrického proudu k bytovému elektroměru;
 - b) hlavního rozvodu teplé a studené vody k bytovým vodoměrům včetně;
 - c) hlavního kanalizačního svodu k přípojce bytu;
 - d) hlavního rozvodu tepla a topných těles, včetně termostatických ventilů, hlavice a poměrových indikátorů rozdělení topných nákladů (RTN);
 - e) hlavního rozvodu společné TV antény k přípojce bytu;
 - f) hlavního rozvodu centrálního odsávání k přípojce bytu.

3. Člen družstva má právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě, jehož je nájemcem a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
4. Pro rekonstrukce a stavební úpravy v bytech se stanovuje:
 - a) členové družstva jako nájemci mohou provádět v bytě, jehož jsou nájemci stavební úpravy a rekonstrukce, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Družstvo udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Člen družstva je povinen si zajistit a opatřit na vlastní náklady povolení a rozhodnutí příslušných státních orgánů, pokud je k provedení stavební úpravy nebo rekonstrukce vyžadují právní předpisy. Veškeré náklady a úhrady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce ponese člen družstva. Člen družstva při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. Po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je člen družstva povinen zajistit na svůj náklad úklid společných prostor domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy,
 - b) družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Při provádění oprav, včetně rekonstrukcí a stavebních úprav, údržby domu, případně společných prostor domu se stanovuje:
 - a) představenstvo družstva bude členy družstva informovat o potřebě provedení takových prací, a o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (zejména o podmínkách stanovených pro výběrové řízení), o jejich splnění subjekty vybranými pro opravy a údržbu a o cenách za prováděné práce,
 - b) družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících opravy, zejména průběh a kvalitu stanovených prací a soulad se stanoveným harmonogramem,
 - c) analogicky bude postupováno v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno.

ČÁST IV.

ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

Čl. 21

Obecná ustanovení

1. Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
3. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou navzájem neslučitelné.
4. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise jsou 3 roky. Členové těchto orgánů mohou být opětovně voleni.
5. Členy představenstva a kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké ve smyslu ustanovení § 116 Občanského zákoníku. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.
6. Hlasování o orgánech družstva je veřejné.

Čl. 22

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně 2x za rok, vždy však do 3 (tří) měsíců po sestavení řádné účetní závěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.
2. K rozhodnutím týkajícím se změny stanov, vzniku, zániku, sloučení či rozdělení družstva a zvýšení či snížení základního kapitálu je třeba dvoutřetinové většiny hlasů členů družstva. Kvalifikovaná většina je dále potřeba pro přijetí rozhodnutí v zákonem stanovených případech.
3. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva.
4. Den, místo konání a program členské schůze musí být členům družstva oznámen písemnou pozvánkou 14 (čtrnáct) dnů před konáním schůze. Konání členské schůze se oznamuje jednak vyvěšením pozvánky v domě na místě k tomu určeném a jednak distribucí pozvánek do poštovních schránek náležejících k bytům jednotlivých členů.
5. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost na pořad jednání. V případě, že žádost byla představenstvu doručena po rozeslání pozvánek, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání ve lhůtě do 3 dnů před konáním členské schůze písemným oznámením členům družstva. Pokud toto již není možné, lze předmětnou záležitost zařadit na program jednání pouze se souhlasem členské schůze.
6. Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno svolat vždy, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů družstva. Jestliže představenstvo nesvolá mimořádnou členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval o svolání členské schůze, oprávněna svolat mimořádnou členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
7. Každý člen družstva má 1(jeden) hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem na základě písemné plné moci s ověřeným podpisem zmocnitele.
8. Do působnosti členské schůze patří
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o úhradě ztrát,
 - d) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - e) přijímat a schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
 - h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s domem, ve kterém jsou byty, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů do vlastnictví členů družstva, dále rozhodovat o zatížení nemovitostí ve vlastnictví družstva, uzavírání zástavních smluv, smluv o vzniku věcných břemen a jiných úkonů, představujících právní omezení, či zatížení nemovitostí,
 - i) rozhodovat o rekonstrukcích, stavebních změnách domu nebo jeho částí, o pořízení investic a o opravách nad 100.000,- Kč,
 - j) rozhodovat o uzavírání úvěrových smluv, smlouvy o zástavě, převodu a pronájmu družstva a o výdajích nad 100.000,- Kč, jakož i o peněžním ústavu, v němž mají být finanční prostředky uloženy,
 - k) rozhodovat o uzavírání nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorům,
 - l) rozhodovat o přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor,
 - m) rozhodnout o přeměně domu družstva na společenství vlastníků jednotek a to až po úplném splacení celkové kupní ceny domu a pozemku.

9. Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, statuty, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
10. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů od termínu původní členské schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným programem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před termínem konání náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 1.
11. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
12. O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění statuty družstva, musí být pořízen notářský zápis.
13. Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo statuty družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do 1 měsíce od konání této schůze, a nebyla-li řádně svolána do 1 měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do 1 roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
14. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

Čl. 23

Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo statuty vyhrazeny jiným orgánům,
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - c) rozhoduje o rekonstrukcích, o pořízení investic, a o opravách do 100.000,- Kč,
 - d) rozhoduje o uzavírání úvěrových smluv a smlouvy o zástavě, a o výdajích do 100.000,- Kč,
 - e) projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů,
 - f) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - g) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - h) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - i) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
 - j) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov,
 - k) vede členskou evidenci dle článku 11.
2. Představenstvo družstva má 5 členů.

3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva, který zastupuje předsedu představenstva v době jeho nepřítomnosti, bližší pravidla budou stanovena usnesením představenstva.
4. Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva s tím, že pokud usnesením představenstva není stanoveno jinak, podepisuje předseda představenstva, případně místopředseda představenstva, a další člen představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva.
5. Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise.
6. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů.
7. Pro odpovědnost členů představenstva platí obdobně § 193 odst. 2, § 194 odst. 2 první až pátá věta a odstavce 4 až 7 obchodního zákoníku.

Čl. 24

Kontrolní komise

1. Kontrolní komisi tvoří 3 členové, kteří jsou voleni členskou schůzí.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
3. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
 - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
 - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
 - d) projednávat stížnosti členů družstva,
 - e) vyjadřovat se k účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
 - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se nápravy.
4. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pro kontrolní komisi platí obdobně ustanovení Obchodního zákoníku, uvedená v článku 23 odstavci 7.
5. Kontrolní komise je odpovědná pouze členské schůzi.

Čl. 25

Odměny členům orgánů družstva

Za vykonávání volených funkcí v orgánech družstva přísluší finanční odměna. Výši odměny schvaluje členská schůze.

Čl. 26

Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu

1. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.
2. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jím určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, která může rozhodnout o narovnání.

Čl. 27

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Zasedání orgánů svolává jeho předseda, nebo v případě potřeby kterýkoli z jeho členů. O každém jednání orgánů družstva musí být pořízen zápis, včetně údaje o hlasování a jeho výsledku. Zápis podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten, kdo zápis sepsal. Každý člen orgánu má právo požadovat zapsání jeho názoru k projednávané záležitosti. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
4. Výkon funkce člena orgánu družstva končí uplynutím funkčního období, smrtí, rezignací nebo odvoláním z funkce. Člen orgánu družstva může být z funkce odvolán pouze orgánem družstva, který ho do funkce zvolil. Rezignaci je povinen odstupující člen doručit orgánu, jehož je členem. V tomto případě končí jeho funkce dnem, kdy ji projednal orgán, který jej do funkce zvolil. Tento orgán musí projednat rezignaci na nejbližším zasedání, jinak se rezignace pokládá za projednanou uplynutím 3 měsíců od jejího doručení.
5. Orgány družstva se usnášejí na základě veřejného hlasování. Každému členovi přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy daného orgánu družstva.
6. Orgány družstva jsou usnášeníschopné, pokud se jejich jednání účastní nadpoloviční většina jejich členů.

ČÁST V.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 28

Majetek družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Majetek družstva tvoří veškerý hmotný a nehmotný majetek včetně pohledávek a závazků. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí.
3. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
 - a) nájemné z bytů a nebytových prostor, poskytované nájemníkům družstvem
 - b) úroky z bankovních vkladů družstva,
 - c) dotace a dary,
 - d) jiné příjmy z činnosti družstva.

Čl. 29

Základní kapitál po vzniku družstva

1. O zvýšení nebo snížení základního zapisovaného kapitálu rozhoduje členská schůze 2/3 většinou hlasů všech členů družstva.
2. Vklad nových členů družstva je splatný podle článku 5 odst. 3.
3. Výše základního kapitálu družstva nesmí klesnout pod 50.000,- Kč.

Čl. 30

Fondy družstva

1. Družstvo zřizuje fondy:
 - a) nedělitelný fond,
 - b) fond oprav, údržby a provozu - prostředky za účelem údržby, nutných oprav, rekonstrukce a modernizace domu, a na provozní a administrativní náklady spojené s činností družstva a jeho orgánů, Jeho výši určí členská schůze, s ohledem na potřeby údržby, jednotnou částkou za bytovou jednotku,
 - c) fond rizikový.

2. Základním finančním zdrojem fondů jsou platby členů družstva. O použití prostředků fondů rozhoduje představenstvo družstva podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy a s pravidly stanovenými v rozhodnutí členské schůze a těchto stanov.
3. Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

Čl. 31

Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku ve smyslu § 235 Obchodního zákoníku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu podle článku 4. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.
2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva.

Čl. 32

Fond oprav, údržby a provozu

Tento fond je tvořen platbami jednotlivých členů družstva. Výši platby určí členská schůze, s ohledem na potřeby údržby a provozu, jednotnou částkou za bytovou jednotku. Prostředky jsou určeny na údržbu, opravy, modernizaci domu a na náklady spojené s činností orgánů družstva (poštovné, provoz kanceláře, správní a administrativní poplatky, náklady na poradenské služby atd.). Tyto prostředky jsou vedeny odděleně a nemusí být uloženy na zvláštním účtu. Do tohoto fondu se zahrnují platby za pronájem nebytových prostor, dotace na opravy, příp. další zdroje.

Čl. 33

Rizikový fond

1. Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě domu specifikovaného v článku 3 odstavce 1 zřizuje rizikový fond.
2. Člen družstva je povinen do tohoto fondu uhradit částku odpovídající 1,5 (jedenapůl) násobku měsíční platby člena družstva dle článku 34 těchto stanov.
3. Člen družstva je oprávněn svůj příspěvek do rizikového fondu uhradit jednorázově, nebo ve formě splátek. Úhrada však musí být provedena do termínu stanoveným usnesením členské schůze.
4. Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech:
 - a) člen družstva neuhradil splátku členského podílu (splácení úvěru), k jehož uhrazení se zavázal, a družstvo by se ocitlo v prodlení s uhrazením pravidelné splátky na nákup nemovitostí, resp. by nebylo schopno splátku uhradit včas a v plné výši,
 - b) člen družstva neuhradil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění.
5. Jestliže družstvo bylo nuceno čerpat prostředky složené členem družstva do tohoto fondu v případech uvedených v předchozím odstavci, člen družstva je povinen příspěvek doplnit do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem.

Čl. 34

Měsíční platby členů družstva

1. Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:
 - A. Nájemné, které se skládá z následujících položek:
 - a) splácení členského podílu,
 - b) fond oprav, údržby a provozu.
 - B. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohově), která se skládá z následujících položek:
 - a) náklady na vodné a stočné,
 - b) náklady na teplo a dodávku teplé vody,

- c) náklady na výtah,
 - d) náklady na společnou TV- anténu,
 - e) náklady na úklid domu,
 - f) náklady na odvoz odpadků,
 - g) náklady na osvětlení domu,
 - h) náklady na pojistné, daň z nemovitosti atp.
 - i) další náklady, např. poplatek obstaravatelské firmě apod.
2. Měsíční platby členů družstva na návrh představenstva projedná a schválí členská schůze. Výši nájemného podle odstavce 1 bodu A. písm. b) může členská schůze stanovit odlišně od návrhu představenstva.

Čl. 35

Rozdělení zisku

1. Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí.
2. Neusnese-li se členská schůze o rozdělení zisku mezi členy po projednání řádné účetní závěrky, je případný zisk použit k těmto účelům v tomto pořadí:
 - a) ke splnění zákonných daňových a poplatkových povinností,
 - b) k doplnění nedělitelného a provozního fondu,
 - c) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.

Čl. 36

Vedení účetnictví

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.
2. Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 37

Po vzniku bytového družstva je správce vkladu povinen splacené vklady předat bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, ledaže jde o peněžité vklady, jež jsou uloženy na zvláštním účtu u banky zřízeném pro toto družstvo před jeho vznikem. Nevznikne-li bytové družstvo, je správce vkladu povinen splacené vklady bez zbytečného odkladu vrátit. Za splnění této povinnosti ručí zakladatelé společně a nerozdílně.

Čl. 38

Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
4. Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v roční účetní závěrce, resp. schodku zjištěného při likvidaci družstva. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánů družstva povinnost úhrady člena nevznikne.
5. Představenstvo je povinno vypracovat každý rok zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí každého roku. Kopii výroční zprávy si může vyžádat každý člen družstva.

Čl. 39

Zánik a likvidace družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze, schváleným 2/3 většinou všech členů družstva;
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.

Čl. 40

Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup podle § 254 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. To se týká i likvidace družstva.

ČÁST VI.

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 41

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.

Čl. 42

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními Obchodního zákoníku a ostatními právními předpisy České republiky.
2. Pokud se některá z ustanovení těchto stanov stanou neplatnými z důvodu rozporu, nedodržení nebo změny zákona či příslušné vyhlášky, ostatní její ustanovení zůstávají v platnosti.
3. Tyto stanovy mohou být měněny a doplňovány pouze usnesením členské schůze za podmínek upravených článkem 22 těchto stanov.

* * *

Závěrečná doložka:

Tyto „STANOVY“ byly schváleny ustavující členskou schůzí Bytového družstva Lublinská 11, konané dne 18. 06. 2009, o jejímž průběhu byl pořízen notářský zápis a nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku.

* * *