Stanovy bytového družstva

Část první

Základní ustanovení

Článek 1

1) Firma: Bytové družstvo Opavská 1128.
2) Sídlo: Opavská 1128/60 Ostrava-Poruba, 708 00.
3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě v oddílu Dr, číslo vložky 953.
4) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.
5) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem čís. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
6) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
7) Družstvo je obchodní korporací.
8) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Část druhá

Činnosti družstva

Článek 2

1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
   a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
      aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
      ab) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
      ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)
   b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.

3) V souvislosti s předmětem činnosti může družstvo stanovit družstevně správní poplatky.

Část třetí

Členství v družstvu

Článek 3

Vznik členství

1) Členem družstva může být výhradně fyzická osoba s trvalým pobytem na území české republiky; členství právnické osoby je v souladu s ustanovením § 735, odst. 1 zákona je vyloučeno.

2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to :

   a) dnem vzniku družstva při založení družstva,

   b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,

   c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

3) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 4 000 Kč a prohlášení o tom, že uzavře smlouvu o dalším členském vkladu v souladu s usnesením členské schůze. 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.

4) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena.

5) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Článek 4

Družstevní podíl

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné. Zástava družstevního podílu se zapisuje do veřejného rejstříku.

3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 5

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.

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.

3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

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

6) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

7) Společné členství manželů zaniká:

   a) vypořádáním společného jmění manželů,

   b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 6

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Článek 7

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 8

Rozdělení družstevního podílu

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

Článek 9

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,

b) volit a být volen do orgánů družstva,

c) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva ve lhůtě jím stanovené,

d) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. c) 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,

e) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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 (družstevních nebytových prostor),

f) na roční vyúčtování záloh a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,

g) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,

h) nahlížet do seznamu členů družstva,

i) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie,

j) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje.

Článek 10

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a rozhodnutí orgánů družstva,

b) uhradit další členský vklad ve stanovené lhůtě a výši,

c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za služby nebo zálohy v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování,

d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva ve výši určené členskou schůzí,

e) chránit družstevní majetek, dodržovat veškeré vnitřní předpisy, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat družstvem dodávané služby,

f) převzít byt (nebytový prostor) na základě nájemní smlouvy ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikla opožděným převzetím; v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úhrady,

g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození, změny těchto údajů, uzavření manželství; přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu. Neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změn nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.

h) ví-li předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo.

i) neprodleně sdělovat změnu adresy pro doručování,

j) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku. Neumožní-li tento přístup, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.

k) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva, maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu,

l) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru), jak je blíže specifikováno v čl. 21, odst. 6 a 7.

Článek 11

Členský vklad

1) Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.

2) Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 4 000 Kč.

4) Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá, a to zejména dle velikosti a kvality bytu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájmu bytu. Další členský vklad slouží zejména k pořízení bytového domu a pozemku, jeho rekonstrukci a modernizaci, popřípadě k účelu, o kterém rozhodne usnesením členská schůze. Výši dalšího členského vkladu stanovuje členská schůze.

5) Členská schůze může rozhodnout o složení dalšího členského vkladu pro stávající i budoucí členy družstva. Výši, účel použití a podmínky jeho splacení určí členská schůze svým usnesením.

6) Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu a úhrada dalšího členského vkladu nebo převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu na základě smlouvy.

7) Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku základního členského vkladu, tj. do výše 12 000 Kč pro jednoho člena družstva.

8) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

9) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvalují orgány družstva.

10) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením členská schůze.

11) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

12) Při převodu bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena se další členský vklad započte na jeho cenu.

Článek 12

Převod družstevního podílu

1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdějším datem. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství.

2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem a nájmem bytu (nebytového prostoru) spojeny.

3) Člen může převést část svého družstevního podílu na jiného člena jen po jeho rozdělení při dodržení zákonných podmínek.

Článek 13

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

   a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,

   b) vystoupením člena,

   c) vyloučením člena,

d) převodem družstevního podílu,

e) přechodem družstevního podílu,

f) smrtí člena družstva,

g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,

h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, 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,

j) zánikem družstva bez právního nástupce,

k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu družstevního bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Toto ustanovení neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,

b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

4) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení obdrží člen.

Článek 14

Vystoupení

1) Člen 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.

2) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, 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 dozvěděl nebo mohl dozvědět 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 bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

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

Článek 15

Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

Článek 16

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud hrubě nebo závažným způsobem porušil svou povinnost, nebo tyto povinnosti porušuje opakovaně nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství.

2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

   a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby ve výši přesahující trojnásobek měsíční úhrady nebo přenechá byt do podnájmu bez písemného souhlasu družstva,

   b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

   c) člen zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho člena, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal, po dobu šesti měsíců neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů,

   d) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách,

3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. 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 členu družstva.

5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke 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.

6) 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. 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) Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručuje doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

9) 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. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení 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 17

Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Článek 18

Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven splacenému základnímu a dalšímu členskému vkladu, a to:

   a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu,

   b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:

      - základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu,
      - nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti člena, protože základní členský vklad i další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování a člen neměl v družstvu dodatečný členský vklad,

- základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
- základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
- nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti člena, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.

4) Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

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

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

Článek 19

Seznam členů

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
   a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
   b) 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

2) 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.

3) 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 1 x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4) 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.

5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

6) 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. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Článek 20

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část čtvrtá

Nájem

Článek 21

Nájem družstevního bytu

S každým členem družstva uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nejpozději do 2 měsíců od vzniku členství, a to blíže za těchto podmínek:

1) Nájemní smlouva bude se členem družstva (dále jen „nájemcem“) uzavřena na dobu neurčitou.

2) Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, není-li s nájemcem dohodnuto jinak.

3) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Domácností se rozumí ti, co spolu bydlí. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. Nájemce může do své domácnosti přijmout pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a odpovídá obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností, není-li tento závadný stav odstraněn do 30 dnů ode dne obdržení výzvy ke sjednání nápravy.

4) Nájemci a osoby žijící v domácnosti jsou povinny chovat se tak, aby zajišťovali nerušený výkon práv nájmu ostatních osob v domě. Porušení povinností ostatními členy domácnosti se považuje za porušení povinností nájemcem.

5) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

6) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Drobnými opravami v bytě nejsou celkové výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových rozvodů a přípojek, společné televizní antény, domácích telefonů a vnější nátěry oken. Výhradně za drobné opravy se považují opravy a výměny omítek, maleb, podlah. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím vyzvání člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Nájemce nemá dále nárok na výměnu zařizovacích předmětů jako je například kuchyňská linka, vestavěné skříně, vana, WC mísa vč. splachovacího zařízení, vodovodní baterie, umyvadla, dřezy, nábytek, elektrospotřebiče apod. na náklady pronajímatele. Nepostará-li se nájemce o drobné opravy, odpovídá družstvu za způsobené škody.

7) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, ke kterým je povinno a které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do dvou měsíců od odstranění závad. Za tímto účelem je povinen člen družstva oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho podstatně zhoršilo. Právo na slevu z nájemného je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 2 měsíců, jinak toto právo zaniká.

8) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

9) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v bytě nájemce. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

10) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Provedení takových úprav je rovněž považováno za hrubé porušení povinností člena družstva.

11) Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

12) Výši nájemného stanoví členská schůze. Výše zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se stanoví na jednotlivé byty podle výše nákladů za předchozí rok s přihlédnutím ke změně rozsahu a cen služeb a sazeb DPH pro aktuální období. Nájemné a zálohy na služby se platí do 15. dne daného měsíce. Splátky dalšího členského vkladu se hradí do 15. dne daného měsíce, není-li dohodnuto jinak. Nájemné

obsahuje pouze ekonomicky oprávněné náklady družstva, které souvisí se správou majetku družstva, s jeho opravami, modernizací, rekonstrukcemi, s pořízením nového majetku a to vč. splátek úvěru a úroku na jeho opravy, modernizace, rekonstrukce a pořízení. Součástí nájemného je rovněž rezerva na vytváření finančních zdrojů pro úhradu výše uvedeného.

13) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a doručuje se nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Nájemce má možnost vyúčtování reklamovat do 30 dnů. Přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování.

14) Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), případně splátku členského vkladu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení v zákonné výši, popřípadě zákonný úrok z prodlení, popřípadě smluvní úrok z prodlení, byl-li ve smlouvě smluven. V odůvodněných případech může nájemce požádat představenstvo o snížení či prominutí majetkové sankce.

15) Neoznačená platba nájemného nebo záloh na služby se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu.

16) Pokud je stejná věc upravena v nájemní smlouvě a stanovách družstva odlišně, má přednost ustanovení stanov.

17) Na práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu, která nejsou upravena stanovami ani nájemní smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu.

18) Ustanovení, upravující nájem bytu ve stanovách a nájemní smlouvě se nepoužijí, pokud jsou v rozporu s kogentním ustanovením zákona.

Článek 22

Podnájem bytu

1) V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, může pronajatý byt nebo jeho část dát do podnájmu třetí osobě (podnájemci) jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení stanov. Souhlas představenstvo vydá písemně, a to pouze na dobu 1 roku, a to i opakovaně. Souhlas či zamítnutí souhlasu představenstvo vydá do 30-ti dnů ode dne obdržení žádosti, jinak se má za to, že představenstvo s podnájmem souhlasilo. Představenstvo může již vydaný souhlas s podnájmem zrušit v případě porušování povinností podnájemce, které vyplývají pro nájemce ze stanov, usnesení členské schůze, domovního řádu či nájemní smlouvy. V takovém případě platí, že nebylo vydáno vůbec.

2) Souhlas s podnájmem bytu může být vydán až po úhradě poplatku, pokud byl členskou schůzí stanoven. V případě zamítnutí podnájmu bude poplatek vrácen ve výši 90 %.

3) V případě skončení nájmu bytu skončí ke stejnému dni i podnájem bytu. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Článek 23

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

1) zánikem členství nájemce družstevního bytu,

2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem, nájemcem družstevního bytu, ke dni stanovenému v dohodě,

3) písemnou výpovědí člena, nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,

4) písemnou výpovědí pronajímatele, družstva, z nájmu družstevního bytu s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to z důvodu hrubého nebo opakovaného porušení povinností spojených s nájmem bytu. Hrubým porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména to, že nájemce:

   a) je v prodlení, přičemž jeho dluh bez majetkové sankce dosahuje výše alespoň 3 měsíčních splátek nájemného, služeb a případně splátky dalšího členského vkladu a nepožádal o odklad, s kterým představenstvo písemně souhlasilo,

   b) přenechal byt do podnájmu bez souhlasu představenstva,

   c) provádí nebo provedl stavební úpravy bytu bez souhlasu představenstva, pokud je vyžadován,

   d) neoznámí změnu počtu osob v domácnosti,

   e) se chová nežádoucím způsobem vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců, nebo se tak chovají členové jeho domácnosti.

   Opakovaným porušením je zejména opakované pozdní placení nájemného a služeb, a to zejména až na základě upomínek, i když dluh nedosahuje částky podle předchozího odstavce a další porušování povinností, které není považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy podle předchozího odstavce, avšak je opakované a nedošlo ke sjednání nápravy ani na základě opakované výzvy.

   Výpovědní lhůta počíná běžet následující měsíc po měsíci v němž byla výpověď doručena.

5) písemnou výpovědí pronajímatele (družstva) z nájmu družstevního bytu bez výpovědní lhůty, a to z důvodu zvlášť závažného porušení povinností spojených s nájmem bytu. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat do 30-ti dnů ode dne skončení nájmu, tj. ode dne doručení výpovědi.

   Zvlášť závažným porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména:

   a) nájemce je v prodlení, přičemž jeho dluh bez majetkové sankce dosahuje částky 20 000 Kč a nepožádal o odklad, s kterým představenstvo písemně souhlasilo,

   b) provedení stavebních úpravy bytu bez souhlasu představenstva, které ohrožují majetek a zdraví jiných osob,

   c) výrazně nežádoucí chování nájemce nebo členů domácnosti vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců,

   d) pěstování, skladování a uchovávání nedovolených látek podle zvláštních předpisů, a to zejména narkotik a jiných omamných látek, nedovolených a nebezpečných zvířat, nedovolených zbraní, výbušnin a těkavých látek.

6) převedením bytu do vlastnictví člena.

Část pátá

Orgány družstva a jejich kompetence

Článek 24

Obecná ustanovení

1) Orgány družstva tvoří:
   a) členská schůze,
   b) představenstvo,
   c) kontrolní komise.
2) Do představenstva a kontrolní komise družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, kteří jsou svéprávní a bezúhonní.
3) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je pět let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Členové těchto orgánů mohou být opětovně voleni. Jestliže členovi představenstva nebo kontrolní komise zanikne jeho funkce, musí příslušný orgán zvolit bez zbytečného odkladu nového člena. Do doby zvolení nového člena představenstva plní funkci orgánu dosavadní členové představenstva či kontrolní komise.
4) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného orgánu, kterého je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná orgán, jehož je členem, nejdéle však uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení.
5) Člen představenstva a kontrolní komise, popř. všichni jeho členové, mohou být ze své funkce odvoláni tím orgánem, který je do funkce zvolil. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen, případně celý orgán, který byl z funkce odvolán.
6) Pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují požadavek většího počtu hlasů pro jednání a pro přijetí usnesení orgánů družstva, vyžaduje se pro platnost usnesení těchto orgánů jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
7) O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum, čas a místo konání, projednané skutečnosti a výsledky hlasování. Zápis musí být podepsán předsedou orgánu a jeho dalším členem, a pokud zápis vyhotovila jiná osoba než člen orgánu, pak také zapisovatelem.
8) Členové představenstva a kontrolní komise musí vykonávat svou funkci v orgánu osobně. Členové družstva mohou být na jednání členské schůze zastoupeni na základě písemné plné moci.
9) Bližší podrobnosti o orgánech družstva může stanovit jednací řád.

Článek 25

Členská schůze

1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze se koná vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, minimálně však jednou za rok. Členská schůze je schopna se

usnášet, pokud je přítomna většina všech členů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů.

2) Členská schůze se usnáší 2/3 přítomných členů rozhoduje-li o :
   a) schválení poskytnutí finanční asistence,
   b) uhrazovací povinnosti,
   c) zrušení družstva s likvidací,
   d) vydání dluhopisů.

3) Členská schůze se usnáší 100 % všech členů družstva, rozhoduje-li o:
   a) zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena,
   b) podmínkách, za kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu,
   c) podrobnější úpravě práv a povinností člena bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu.

4) Členskou schůzi svolává předseda představenstva.

5) Má-li družstvo zřízeny internetové stránky, musí být pozvánka na členskou schůzi nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejněna na internetových stránkách družstva, současně zalána členům na adresu (poštovní nebo e-mailovou) uvedenou v seznamu členů a vyvěšena na vývěsce družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

6) Nemá-li družstvo internetové stránky zřízeny, musí být pozvánka na členskou schůzi zaslána nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze na adresu (poštovní nebo e-mailovou) uvedenou v seznamu členů a vyvěšena na vývěsce družstva.

7) Na žádost 10 % členů družstva, kteří mají alespoň jednu pětinu všech hlasů, zařadí předseda jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.

8) Členskou schůzi je dále předseda představenstva povinen svolat, požádá-li o to písemně kontrolní komise, nebo 10 % členů družstva, kteří mají alespoň jednu pětinu všech hlasů. Jestliže předseda nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být svolána osobami nebo orgánem dle zákona.

9) Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas; to se týká i společných členů. Pokud se společní členové nedomluví, má se za to, že nehlasovali.

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

11) Členská schůze zejména:
   a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
   b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
   c) určuje výši odměny pro představenstvo a kontrolní komisi,

d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku,

e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,

f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,

g) rozhoduje o námitkách člena proti jeho vyloučení,

h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,

i) rozhoduje o použití zisku nebo úhradě ztráty,

j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,

k) rozhoduje o použití rezervního fondu,

l) rozhoduje o vydání dluhopisů,

m) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,

n) schvaluje výši a splatnost dalšího členského vkladu,

o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,

p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,

q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

r) rozhoduje o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci členská schůze vyhradila.

12) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá předseda náhradní schůzi, je-li to stále potřebné tak, aby se konala do 14 dní od termínu původní řádné schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání, uveřejněnou nejméně 7 dní před jejím konáním.

13) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

14) Zápis z členské schůze vyhotovený do 15 dnů ode dne konání členské schůze musí být podepsán předsedou a dalším členem představenstva, případně také zapisovatelem a musí mimo jiné obsahovat námitky členů družstva, kteří pro daný bod nehlasovali a požádali o zaprotokolování.

15) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou zejména, jedná-li se o změnu stanov a zrušení družstva.

16) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů či jednotlivých členů, jestliže tito o to požádají. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

17) Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami nebo pro rozpor s dobrými mravy.

18) Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

19) Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví, došlo-li k porušení zákona nebo stanov, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu spolku 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.

20) Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

21) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.

22) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněné ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje:

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi,

c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí,

d) další údaje, určí-li stanovy.

23) Nedoručí-li člen ve lhůtě dle odst. 22, písm. b) představenstvu písemný souhlas s návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

Článek 26

Představenstvo družstva

1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, kterému přísluší obchodní vedení družstva, které má 3 členy, volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.

2) Představenstvo zejména:

a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,

b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.

3) Předseda jedná za družstvo navenek; je-li však pro právní úkon, který činí, zákonem předepsána písemná forma, je třeba podpisu i dalšího člena představenstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda.

Článek 27

Kontrolní komise

1) Má-li družstvo méně než 50 členů, kontrolní komise se zřizuje na základě samostatného usnesení členské schůze. Není-li kontrolní komise zřízena, má každý člen družstva vůči statutárnímu orgánu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.

2) Kontrolní komise má 3 členy, kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Kontrolní komise je volena členskou schůzí a je odpovědná pouze členské schůzi, na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

3) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 6 měsíců.

Článek 28

Odměny členů představenstva a kontrolní komise

Členská schůze stanoví za vykonávání volených funkcí finanční odměnu členům představenstva a kontrolní komise za výkon funkce a dále finanční náhrady za používání vlastního majetku k výkonu funkce. O odměně a finanční náhradě rozhoduje jako celku, a to zvlášť pro představenstvo a kontrolní komisi. Členové představenstva a kontrolní komise si odměnu a finanční náhradu rozdělí mezi sebou sami podle podílu, rozsahu a odpovědnosti na vykonávané funkci.

Část šestá

Hospodaření družstva

Článek 29

Základní kapitál družstva

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jehož splacení se členové zavázali.
2) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů.

Článek 30

Nedělitelný fond

1) Družstvo vytvořilo při svém vzniku nedělitelný fond.
2) Nedělitelný fond se doplňuje ze zisku, na základě usnesení členské schůze.
3) Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva.

Článek 31

Hospodářský výsledek

1) Cílem družstva není vytvářet zisk, ale vybrané peníze investovat do majetku družstva. Vznikne-li však z hospodaření družstva zisk, použije se ke krytí ztrát vytvořených v předchozích letech, zůstatek zisku zůstane jako nerozdělený nebo může být převeden na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Nerozdělený zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
2) Ztráta družstva je přednostně uhrazována z nerozděleného zisku vytvořeného v předchozích letech. Pokud je ztráta vyšší než vytvořené nerozdělené zisky, pak je ztráta uhrazena z nedělitelného fondu. Zůstatek neuhrazené ztráty může být převeden do dalších let, případně může být předepsán členům družstva k úhradě, je-li to vzhledem k finanční situaci družstva třeba, a to do výše maximálně 3 násobku základního členského vkladu na každého člena družstva.

Článek 32

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů na zisku, popřípadě na základě usnesení členské schůze.

2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů družstva a dále na financování technického zhodnocení domu.

3) O způsobu tvorby a použití zálohy rozhoduje členská schůze, popřípadě toto upravuje příslušná směrnice družstva.

4) Záloha je nevratná.

Článek 33

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

1) Družstvo je povinno zajistit za každé účetní období řádnou účetní závěrku; za její sestavení odpovídá představenstvo.

2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.

3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a zprávu o hospodaření družstva k nahlédnutí.

4) Představenstvo je povinno zajistit spolu s účetní závěrkou, zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího účetního období. Zpráva o hospodaření obsahuje důležité finanční údaje o hospodaření a majetkové situaci družstva.

Část sedmá

Společná a závěrečná ustanovení

Článek 34

Společná ustanovení

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 odůvodněných námitek činí 30 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov nebo zákona určeno jinak.

3) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze. Tím není dotčena možnost odvolání k soudu, pokud to stanovy či zákon umožňuje. O odvolání může představenstvo rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

4) Má se za to, došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.

Článek 35

Závěrečná ustanovení

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým usnesením členské schůze konané dne …… a nabývají účinnosti dnem schválení.