

Stanovy Bytového družstva Dohoda v Neratovicích

Upravené na základě platnosti NOZ (nový Občanský zákoník)
a ZOK (Zákon o obchodních korporacích) od 1. 1. 2014

ČÁST I

Základní ustanovení

ČLÁNEK 1

- 1) **Firma:** Bytové družstvo Dohoda v Neratovicích
- 2) **Sídlo:** Na Skalkách 951, 277 11 Neratovice
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu – OR v Praze v oddílu Dr., číslo vložky 4120 a má přiděleno identifikační číslo 256 76 741. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

ČLÁNEK 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeného za účelem společného zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, která nese odpovědnost za své závazky až do výše svého majetku, neodpovídá však za závazky jiných osob.
- 4) Družstvo je obchodní korporací vzniklou na dobu neurčitou.

ČLÁNEK 3

Předmětem činnosti družstva je:

- a) provoz a správa bytového domu a pozemku ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru).

ČÁST II

Členství v družstvu

ČLÁNEK 4

Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
- c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena.

ČLÁNEK 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.

ČLÁNEK 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve stanovené výši a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle **článku 10**.
- 2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, a to do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

ČLÁNEK 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu (dříve „členský podíl“).
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
- 5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 6) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem a nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami.

ČLÁNEK 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. Neshodnou-li se v názoru, považuje se jejich hlasování za zdržení se.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společně nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společně nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

ČLÁNEK 9

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva za podmínky dosažení 18 let věku a způsobilosti k právním úkonům;
 - c) ve vztahu k činnosti družstva předkládat návrhy, podněty, hodnocení, vznášet připomínky a stížnosti, být informován o jejich vyřízení a o činnosti družstva;
 - d) využívat členských výhod a práv z nájemního vztahu k bytu, na který je vázán jeho členský vklad;
 - e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebyt. prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebyt. prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu;
 - f) na roční vyúčtování zaplacených záloh a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí;
 - g) ve smyslu zákona a těchto stanov:
 - disponovat svým družstevním podílem („převod práv“)
 - požadovat vypořádací podíl při zániku členství
 - požadovat podíl na likvidačním zůstatku při zániku družstva
 - h) nahlížet do seznamu členů družstva;
 - i) na požádání obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně příloh za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.
- 2) Člen družstva je povinen:
 - a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
 - b) uhradit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě;

- c) platit nájemné a poplatky do fondu rezerv na opravy a udržování a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo zálohy na ně ve stanovených termínech a výši, uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (nebytových prostor);
- e) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat převzetí bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladu na provedení úpravy;
- f) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození, změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost;
- g) jestliže ví 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 tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo, dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;
- h) 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);
- ch) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva max. ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- i) hradit veškeré úpravy v bytě (nebytovém prostoru) podle **článku 21, odstavec 2)**;
- j) účastnit se členských schůzí a podle svých možností přispívat k úspěšné činnosti družstva.

ČLÁNEK 10

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle **odstavce 2)**, dalším členským vkladem podle **odstavce 3)** a dalším členským vkladem podle **odstavce 4)**.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 200Kč. Členství v družstvu nevznikne předem dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu a jeho výše je určena velikostí a vybaveností bytu:
 - I. stoupačka (byty 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33, 37, 41, 45) - 133 200Kč
 - II. stoupačka (byty 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 42, 46) - 123 600Kč
 - III. stoupačka (byty 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27, 31, 35, 39, 43, 47) - 129 000Kč
 - IV. stoupačka (byty 4, 8, 12, 16, 20, 24, 28, 32, 36, 40, 44, 48) - 129 000Kč
- 4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“).
- 5) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) se vztahuje.

ČLÁNEK 11

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, příp. také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) 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. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatně vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Předseda družstva je povinen umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

- 5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

ČLÁNEK 12

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou 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 exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocných nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí tomto návrhu;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce 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.

ČLÁNEK 13

Dohoda

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
- 2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování.

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

ČLÁNEK 15

Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

ČLÁNEK 16

Vyloučení

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;

- d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - e) člen družstva zvrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 - 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí předsedy o vyloučení může člen podat odůvodněné námítky k členské schůzi, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.
 - 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námítky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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 členství.
 - 6) Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
 - 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
 - 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo družstva 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 námítky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

ČLÁNEK 17

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

ČLÁNEK 18

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů;
- b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu.

ČLÁNEK 19

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, 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:
 - ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečnému dalšímu členskému vkladu;
 - bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací 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 další členský vklad;
 - bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.

- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky na rok, ve kterém členství zaniklo, není-li stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců 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.
- 4) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou částku majetku družstva.
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

ČÁST III

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

ČLÁNEK 20

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) převodem družstevního podílu podle článku 7;
 - c) přechodem družstevního podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

ČLÁNEK 21

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- 4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teple a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 6) Nájemce družstevního bytu je povinen 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 družstvu vznikla.
- 7) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 8) Nájemce družstevního bytu 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.
- 9) V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
- 10) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 11) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
- 12) Nájemce družstevního bytu nesmí v tomto bytě provozovat podnikatelskou činnost.

ČLÁNEK 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle **odstavce 3)** a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo družstva podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle **odstavce 3)** se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle **odstavce 5)** a **6)** je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného podle **odstavce 5)** může být převeden do dlouhodobé zálohy podle **odstavce 3)**. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
- 9) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

ČÁST IV

ČLÁNEK 23

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- členská schůze
- představenstvo
- kontrolní komise

ČLÁNEK 24

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat představenstvo družstva a jeho předsedu a určovat jejich odměnu;
 - c) schvalovat smlouvy o výkonu funkcí;
 - d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva;
 - e) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle **článku 10 odstavce 3), 4)**, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitimní účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné;
 - f) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - g) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
 - h) pověřit jednoho člena nebo více členů družstva výkonem působnosti kontrolní komise;
 - i) rozhodovat o přeměně družstva;
 - j) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva;
 - k) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle **článku 22 odstavce 3)**;
 - l) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu jednotlivého člena družstva;
 - m) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
 - n) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;

- o) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
 - p) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují, to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem do působnosti představenstva družstva.

ČLÁNEK 25

- 1) Jednání členské schůze probíhá vždy v Neratovicích a svolává ji předseda podle potřeby nejméně však 1x ročně. Předseda svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Předseda svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat;
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 2) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá alespoň 20% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, tj. 10 členů.
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Současně pozvánku umístí ve vývěsce v hale domu Na Skalkách 951 v Neratovicích; Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze, místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit;
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze;
 - d) program členské schůze;
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 4) Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna většina členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle **článku 24 odstavce 2) písmen a), b), h), i), j), k), m), n), o)**. Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň 2/3 všech členů a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů.

ČLÁNEK 26

- 1) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů (družstevních nebytových prostorů), mají každý při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- 2) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměně družstva;
 - d) vydání dluhopisů.
- 3) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc (§ 635 odst. 2 ZOK).
- 4) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

ČLÁNEK 27

- 1) Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět navrhovatel o usnesení členské schůze, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí.
- 2) 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.

ČLÁNEK 28

- 1) O průběhu jednání členské schůze pořídí ten, kdo jednání členské schůze svolal do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvem. Zápis musí obsahovat alespoň:
 - a) údaj o datu, místě a programu jednání členské schůze;
 - b) přijatá usnesení;

- d) výsledky hlasování;
 - e) námítky členů.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam členů družstva s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na členskou schůzi a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem.
 - 3) Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní ve vývěsce umístěné v hale domu a na webových stránkách družstva způsobem pro družstvo obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí. Schválení usnesení členské schůze bude zveřejněno rovněž na internetových stránkách družstva.

ČLÁNEK 29

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem prostřednictvím vývěsky v hale domu, která se bude konat v Neratovicích.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

ČLÁNEK 30

Rozhodování per rollam

- 1) Předseda družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle předseda družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle **odstavce 3) písmene b)** předsedovi družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) 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 31

Představenstvo

- 1) Je statutárním orgánem družstva, které řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 2) Představenstvo a jeho předsedu volí členská schůze přímou volbou. Má 3 členy včetně předsedy, zvolené v prvním volebním období na 2 roky, jinak nejvýše na 5 let, představenstvo družstva může být voleno opětovně na další funkční období.
- 3) Do představenstva družstva mohou být zvoleni pouze členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky pro výkon funkce podle jiných právních předpisů.
- 4) V představenstvu družstva může být pouze fyzická osoba, která je svéprávná, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 5) Člen představenstva družstva nesmí být podnikatelem, ani členem statutárního nebo dozorčího orgánu právnických osob se shodným předmětem činností, nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva družstva, je povinen člen představenstva družstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva družstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva družstva na ni písemně upozornil, má se za to, že člen představenstva družstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do 1 měsíce, kdy došlo k upozornění, jak uvedeno výše.
- 6) Člen představenstva družstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Svě odstoupení oznámí písemným prohlášením, které přednese na členské schůzi a bude přiloženo k zápisu z členské schůze. Jeho funkce zaniká uplynutím 1 měsíce od konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný okamžik zániku jeho funkce.
- 7) Odměnu za výkon funkce lze členovi představenstva družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzi, anebo – není-li určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze – je schválena usnesením členské schůze.
- 8) Představenstvo se schází dle potřeby, zpravidla 1x měsíčně. V případě podnětu kontrolní komise je povinno se sejít do týdne od doručení, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě.

- 9) Jednání svolává a řídí předseda, popřípadě pověřený člen představenstva. Jednotlivé záležitosti předložené k jednání uvádí a odůvodňuje ten, kdo je předkládá.
- 10) Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise.
- 11) Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit i jiné občany a právnické osoby na základě plné moci.
- 12) Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou, eventuálně s členy kontrolní komise v příbuzenském vztahu.
- 13) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

ČLÁNEK 32

Předseda představenstva

- 1) Jménem družstva jedná navenek předseda a jeho zastupováním jsou pověřeni v určeném pořadí členové představenstva.
- 2) Je-li pro právní výkon předepsaná písemná forma, je třeba podpisu 2 členů. K obchodnímu názvu družstva (razítku) připojí svůj podpis předseda a další člen představenstva.
- 3) Předseda řídí a organizuje činnost představenstva a běžnou činnost družstva. Ve své činnosti je vázán usnesením členské schůze a představenstva.
- 4) Předseda svolává členskou schůzi, připravuje podklady pro její jednání, plní její usnesení a za svou činnost jí odpovídá.
- 5) Předseda vede seznam členů družstva a má povinnost vydat členu potvrzení o obsahu jeho zápisu v seznamu.
- 6) Vypracovává roční účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva. Tyto zprávy předává členské schůzi k projednání.
- 7) Zajišťuje veškeré písemnosti související s nabytím a správou domu, hospodařením s majetkem, evidenci osob v bytech a ostatní doklady nutné pro vyúčtování poskytovaných záloh a členských podílů.

ČLÁNEK 33

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise má 3 členy včetně předsedy a je volena členskou schůzí, je volena na dobu 5 let a její členové mohou být voleni opětovně.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 4) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva.
- 5) Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 6) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a návrhu úhrady ztráty družstva.
- 7) Kontrolní komise se schází nejméně jednou za 3 měsíce, jinak podle potřeby.
- 8) Funkce člena kontrolní komise a člena představenstva jsou vzájemně neslučitelné.
- 9) Odměnu za výkon funkce lze členovi kontrolní komise poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena směnicí schválenou členskou schůzí, anebo – není-li určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směnici členské schůze – je schválena usnesením členské schůze.

ČLÁNEK 34

Představenstvo družstva je povinno vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

ČÁST V

Hospodaření družstva

ČLÁNEK 35

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů, tj. 57 600Kč (48 členů * 1 200Kč).
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle vkladů jednotlivých členů.

ČLÁNEK 36

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty družstva a k převodu do fondu družstevní výstavby, při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

ČLÁNEK 37

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle **článku 38 odstavce 1)**.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů nebo do fondu družstevní výstavby, není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.
- 4) Zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

ČLÁNEK 38

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle **článku 37**. V takovém případě se podíl členů na zisku určí podle stejného kritéria, podle kterého se podílejí na tvorbě této zálohy z nájemného.
- 2) Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let, z nedělitelného fondu a převodem z dlouhodobých záloh na opravy a dodatečné investice.
- 3) Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnosti podle **článku 9 odstavce 2) písmene j)** lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v **odstavci 2)**.

ČÁST VI

Zrušení a likvidace

ČLÁNEK 39

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

ČLÁNEK 40

- 1) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

ČLÁNEK 41

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
 - c) nemá déle než 2 roky statutární orgán schopný usnášet se;
 - d) není schopno po dobu delší než 1 rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

ČLÁNEK 42

- 1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

ČLÁNEK 43

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

ČÁST VII

ČLÁNEK 44

Společná ustanovení

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí 30 dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi 3. pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak 15. den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.


ČLÁNEK 45

Bytové družstvo se podle § 777, odst. 5 Zákona o obchodních korporacích plně podřizuje tomuto zákonu jako celku.


ČLÁNEK 46

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 1. 10. 2015 jako změny dosavadních stanov ze dne 14. 5. 1998 – úplně ze dne 28. 11. 2001 a nabývají platnosti dnem schválení.


.....
MÍSTOPŘEDSEDA Milan Malát


.....
PŘEDSEDA Hana Stiborová


.....
ČLEN Ondřej Trnavský

Bytové družstvo
DOHODA V NERATOVICÍCH
Na Skalkách 951, 277 11 Neratovice
IČO: 25676741