

STANOVY Bytového družstva Kettnerova 2052 - 2053

ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ POJMY

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou a obchodní korporací a zapisuje se do obchodního rejstříku.
3. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za jeho závazky. Na základě rozhodnutí členské schůze může být členům družstva nebo některým z nich uložena uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva. Tato uhrazovací povinnost však nemůže přesáhnout trojnásobek 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.

Článek 2.

Firma a sídlo družstva

1. Firma Družstva: **Bytové družstvo Kettnerova 2052 - 2053**
2. Sídlo družstva: Praha

Článek 3.

Předmět činnosti

Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Článek 4.

Zapisovaný základní kapitál

1. Zapisovaný základní kapitál činí 58.000,- Kč (slovy: Padesátosmtisíc korun českých) a je tvořen souhrnem základních členských vkladů členů družstva.

Článek 5.

Základní členský vklad

1. Základní členský vklad je ve výši 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) na člena.
2. Základní členský vklad je povinen každý člen družstva uhradit na účet družstva při podání přihlášky spolu se zápisným podle článku 7 těchto Stanov.

Článek 6.

Další členský vklad

1. Vzhledem k tomu, že družstvo je založeno jako bytové družstvo za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, zavázali se členové družstva k uhrazení dalšího členského vkladu. Finanční prostředky získané tímto vkladem byly družstvem použity na úhradu kupní ceny následujících nemovitostí:
budov č.p. 2052 č. or. 20, jež je součástí pozemku parc. č. 2131/31 a č.p. 2053 č. or. 18, jež je součástí pozemku parc. č. 2131/30 – všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 13331 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha a

pozemků: parc. č. 2131/31 a parc. č. 2131/30 - všechny v katastrálním území Stodůlky, obec Praha, zapsaných na LV č. 13331 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Stodůlky, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

2. Další členský vklad představuje u zakládajících členů družstva vklad člena družstva za účelem pořízení (zaplacení kupní ceny) nemovitosti – bytového domu a pozemku k němu příslušejícího. Výše a splácení dalšího členského vkladu je evidováno podle článku 11 těchto Stanov.

3. Každý zakládající člen družstva se zavázal splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí v návaznosti na kupní smlouvu o převodu výše uvedených nemovitostí na družstvo. Výše dalšího členského vkladu byla stanovena analogicky podle zákona 72/1994 Sb., zákona o vlastnictví bytů, a dle technických parametrů objektů a bytů.

4. Členové družstva byli a jsou srozuměni a souhlasí s tím, že výše dalšího členského vkladu se liší podle velikosti bytu, k němuž má člen družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

5. Další členský vklad může zakládající člen splácet postupně na základě splátkového kalendáře. Systém splátkového kalendáře, tj. maximální počet splátek a minimální výše splátky, pravidla pro možnost předčasného splacení atp. určila usnesením členská schůze. Splátkový kalendář byl pro každého zakládajícího člena určen individuálně představenstvem. Pro případ prodloužení člena s plněním jednotlivých splátek podle splátkového kalendáře družstvo zřizuje rizikový fond (článek 31 těchto Stanov).

6. Zakládající člen družstva je oprávněn splatit další členský vklad i jednorázově, pokud se k tomu písemně zavázal. V takovém případě je však povinen tento další členský vklad uhradit v plné výši v termínu stanoveném představenstvem družstva. V případě, že člen družstva se zaváže uhradit další členský vklad jednorázově, a bude v prodlení s plněním tohoto závazku, je družstvo oprávněno po tomto členovi požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

7. V případě nových členů družstva, jiných než zakládajících, přijatých na základě přihlášky, je podmínkou vzniku jejich členství převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu a splnění vkladové povinnosti k části dalšího členského vkladu určeného představenstvem družstva. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo údaje o tom, jaká věc 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 a její změnu nebo zrušení schvaluje členská schůze družstva. V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje. Výše dalšího členského vkladu je určován na základě principu tržní hodnoty bytu, ke kterému má členovi vzniknout právo nájmu.

8. Další členský vklad se hradí na účet družstva.

DRUHÁ ČÁST: VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 7.

Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze svéprávná fyzická osoba, která má nebo získá právo nájmu k bytu v domě Kettnerova č.p. 2052 č. or. 20 nebo č.p. 2053 č. or. 18, jehož je družstvo vlastníkem.

2. Nezletilá osoba se může stát členem družstva pouze v případě dědění družstevního podílu.

3. Každý člen uhradí na účet družstva zápisné ve výši 1.900,- Kč (slovy: jeden tisíc devět set korun českých) splatné při podání přihlášky do družstva, jehož účelem je úhrada administrativních a ostatních nákladů spojených se vznikem členství v družstvu, které družstvu vzniknou.

4. Členství vzniká:

a) při založení družstva podáním písemné přihlášky , uhrazením zápisného, zaplacením základního členského vkladu a přijetím závazku k úhradě dalšího členského vkladu ve smyslu článku 6 těchto Stanov.

b) za trvání družstva :

1) rozhodnutím členské schůze o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky, zaplacením zápisného a základního členského vkladu a uzavřením smlouvy o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu a splacením představenstvem určené části tohoto dalšího členského vkladu na účet družstva;

2) převodem družstevního podílu ; Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu 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 převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

3) děděním.

5. Nový člen v případě uvedeném v odstavci 4. písmeno b) bod 2) tohoto článku se stává členem družstva dnem, kdy družstvu byla předložena Smlouva o převodu družstevního podílu nebo dnem uvedeným v této Smlouvě, nebo kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu spolu s písemným souhlasem nabyvatele. Nový člen je v tomto případě povinen:

a) odevzdat představenstvu vyplněnou přihlášku,

b) uhradit zápisné,

c) uzavřít s družstvem nájemní smlouvu, resp. poskytnout součinnost k úpravě nájemního vztahu na základě Nájemní smlouvy k bytu tak, aby odpovídal skutečnosti,

d) přijmout závazek k úhradě dosud nesplacené části dalšího členského vkladu ve výši určené představenstvem na základě seznamu členů dle článku 11 těchto stanov, pokud tento další členský vklad již nebyl v plné výši splacen. V případě převodu družstevního podílu, kdy další členský vklad není ještě splacen v plné výši, člen družstva, který družstevní podíl převádí, ručí za splnění závazku uhradit dosud nesplacenou část dalšího členského vkladu členem družstva, na kterého svůj družstevní podíl převádí.

6. Děděním přechází na dědice družstevního podílu určeného v rozhodnutí o ukončení dědického řízení nájem družstevního bytu 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.

7. Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

8. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

9. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 8.

Společné členství manželů v družstvu a společný nájem družstevního bytu

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. 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 spojeno nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

5. 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.

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.

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

9. Zánik společného členství manželů musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

Článek 9.

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a)** písemnou dohodou
- b)** vystoupením
- c)** vyloučením
- d)** prohlášením konkursu na majetek člena nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- e)** doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení 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 zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
- f)** smrtí fyzické osoby
- g)** zánikem družstva bez právního nástupce

2. Písemná dohoda musí být podepsána členem družstva a nejméně dvěma členy představenstva. Tato dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto Stanov.

3. Vystoupením zaniká členství uplynutím dvou měsíců. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení z družstva představenstvu. Oznámení lze odvolat jen písemně se souhlasem představenstva družstva. Vyplacení vypořádacího podílu se provede v souladu s ustanovením článku 10 těchto Stanov.

4. O vyloučení člena rozhoduje představenstvo družstva. Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení podléhá přezkoumání členskou schůzí a to v případě, že člen družstva s tímto vyloučením nebude souhlasit. Nesouhlas s rozhodnutím představenstva družstva o vyloučení musí člen doručit písemně na adresu družstva ve lhůtě 30 dnů od doručení oznámení o vyloučení. Člen družstva může být vyloučen, jestliže:

- a)** hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu nebo povinnosti uvedené v zákoně, ve Stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
- b)** byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v budově, kde je byt člena družstva, anebo proti cizímu majetku, který se v tomto budově nachází;
- c)** je v prodlení se splácením dalšího členského vkladu, k jehož úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu NEBO je v prodlení s úhradami nájemného a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby - nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, příp. jiné platby, k jejíž úhradě se zavázal, a nepožádal o odklad.
- d)** přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo Stanov;

e) člen družstva zavrženíhodným 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.

5. Vyloučením zaniká členství dnem doručení rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek členovi družstva.

6. Rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se doručí členovi doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů dle článku 11 Stanov. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena podléhá soudnímu přezkoumání postupem, který je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích.

7. Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Toto platí i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo pravomocně zastavena exekuce.

8. Smrtí člena družstva přechází s družstevním podílem na dědice nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Dědic, kterému připadl družstevní podíl se stává členem družstva. V této souvislosti je povinen analogicky splnit povinnosti uvedené v čl. 7 odst. 5 bod a), c) a d) těchto stanov. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinně platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat zatím ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení; po právní moci tohoto rozhodnutí je dědic povinen dlužnou částku družstvu zaplatit. Nestane-li se takový dědic členem, nejsou poplatky hrazené za něho družstvem součástí vypořádacího podílu.

7. Zánik společného členství manželů je upraven v článku 8 těchto stanov.

Článek 10.

Vypořádací podíl

1. Nárok na vypořádací podíl vznikne člena družstva při zániku jeho členství za trvání družstva.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále 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 tří 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. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

6. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu člena ke dni zániku členství.

7. Vypořádací podíl se uhrazuje pouze v penězích.

8. Vypořádací podíl je vyplacen za podmínky vyklizení a řádného předání bytu, k němuž měl bývalý člen právo nájmu. Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.

9. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká nárok na vyplacení vypořádacího podílu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Článek 11.

Seznam členů

1. Představenstvo vede seznam členů družstva, do něhož se zapisuje:

- a) jméno, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství manželů data obou manželů) a osob žijících s ním/nimi ve společné domácnosti, případně také jiná členem určená adresa pro doručování včetně e-mailové adresy,
 - b) datum a způsob vzniku členství v družstvu,
 - c) údaj o uhrazení zápisného,
 - d) údaj o splacení základního členského vkladu,
 - e) výše dalšího členského vkladu a údaje o jeho splacení - výše a data jednotlivých plateb,
 - f) označení bytu, jeho velikosti (rozměrů) a příslušenství, ke kterému má člen právo užívání na základě nájemní smlouvy
 - g) datum a způsob zániku členství v družstvu a pokud na vyplacení vypořádacího podílu vznikl nárok i údaj o vyplacení vypořádacího podílu (výše a datum platby).
2. Do seznamu se vyznačí bez zbytečného odkladu změny všech zapisovaných skutečností.
3. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnutí do tohoto seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem. V případě člena družstva je představenstvo povinno umožnit nahlédnutí členu družstva do té části seznamu, která se ho týká kdykoli tento člen o to požádá.
4. Představenstvo je povinno vydat do 5 pracovních dnů členovi družstva potvrzení o jeho členství a o obsahu zápisu týkajícího se tohoto člena v tomto seznamu na základě jeho písemné žádosti.

Článek 12.

Práva a povinnosti členů družstva

1. Mezi práva člena družstva patří:

- a) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který jako zakládající člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva či jinak,
- b) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
- c) právo žádat svolání mimořádné členské schůze
- d) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (příp. nebytových prostorů), stavu hospodaření družstva atd.,
- e) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami.
- f) další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména z zákona o obchodních korporacích a těchto Stanov.

2. Mezi povinnosti člena družstva patří:

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
- b) povinnost splácet další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesení členské schůze, konkrétní splátkový kalendář stanoví představenstvo – viz čl. 6)
- c) povinnost chránit majetek družstva a v tomto směru respektovat usnesení členské schůze,
- d) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.

Článek 13.

Práva a povinnosti družstva

1. Mezi práva družstva patří:

- a) požadovat od členů uhrazení dalšího členského vkladu způsobem, ke kterému se zavázali
- b) požadovat od členů plnění povinností člena družstva a nájemce družstevního bytu stanovených právními předpisy, těmito stanovami a usneseními členské schůze
- c) po předchozím odsouhlasení členskou schůzí uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na nákup nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto Stanov

d) po předchozím odsouhlasení členskou schůzí uzavřít zástavní smlouvu za účelem zajištění úvěru dle předchozího odstavce, kde předmětem zástavy budou nemovitosti specifikované v článku 6 odst. 1 těchto Stanov

e) uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na rekonstrukci a opravy nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto Stanov a tyto nemovitosti použít jako zajištění svého závazku z této úvěrové smlouvy na základě předchozího souhlasu členské schůze.

2. Mezi povinnosti družstva patří:

a) dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňových a účetních předpisů

b) dodržovat a plnit povinnosti vlastníka nemovitosti stanovené právními předpisy, zejména údržba nemovitosti a plnění daňových povinností,

c) zaručit a zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s nákupem a příp. údržbou nemovitostí specifikovaných v čl.6 odst.1 těchto stanov a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývající,

d) provést bez zbytečných odkladů vypořádání dle článku 10. těchto stanov s bývalým členem družstva

e) další povinnosti, vyplývající z příslušných právních předpisů, zejména zákona o obchodních korporacích a těchto Stanov.

3. Družstvo je povinno na základě usnesení členské schůze provést veškeré úkony potřebné pro převody bytových jednotek členům družstva do osobního vlastnictví. Tuto záležitost představenstvo předloží členské schůzi k rozhodnutí bez zbytečného odkladu poté, co bude úvěr za účelem nákupu nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 těchto Stanov plně splacen, pokud členská schůze v této souvislosti nepřijme jiné rozhodnutí.

ČÁST TŘETÍ: NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 14.

Obecná ustanovení

1. S členstvím v družstvu je spojeno právo užívání (nájmu) družstevního bytu. Konkrétní pravidla nájemního vztahu jsou určena příslušnými ustanoveními nájemní smlouvy, občanského zákoníku, těchto Stanov a usneseními členské schůze, zejména Domovního řádu schváleného členskou schůzí.

2. Společný nájem družstevního bytu. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout JEN mezi manželi. Pravidla v těchto případech jsou upravena v článku 8. těchto Stanov.

Článek 15.

Nájemní smlouva

1. Podmínky uzavření nájemní smlouvy mezi bytovým družstvem a členem družstva:

a) S každým členem uzavřelo družstvo nájemní smlouvu o nájmu bytu nejpozději do 3 měsíců od provedení vkladu vlastnického práva družstva k nemovitostem specifikovaným v čl. 6 odst. 1 těchto stanov do katastru nemovitostí, resp. ode dne převzetí specifikovaných budov.

b) V ostatních případech budou nájemní smlouvy uzavírány nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy skutečnost rozhodná pro uzavření nové nájemní smlouvy byla družstvu písemně oznámena a prokázána způsobem požadovaným právními předpisy.

c) Podmínkou uzavření nájemní smlouvy však je, že daná osoba splnila podmínky vzniku členství v družstvu stanovené těmito Stanovami.

2. Obsahové náležitosti: Nájemní smlouva mezi družstvem a členem bude obsahovat kromě obligatorních náležitostí, tj. označení smluvních stran, označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání i následující ujednání:

a) Byt bude pronajímán nájemci za účelem bydlení.

b) Nájemce má právo přijímat bez souhlasu družstva jako člena své domácnosti osobu blízkou anebo osoby v dalších případech zvláštního zřetele hodných. Pro přijetí jiných osob za člena domácnosti se nevyžaduje souhlas družstva.

c) Nájemce je povinen při uzavření nájemní smlouvy oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození.

d) Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

e) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 16.

Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo je povinno zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu nájemní smlouvy, tak i účelu užívání bytu.

2. Družstvem pověřené osoby jsou oprávněny vstoupit do bytu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v termínu, který bude předem nájemci sdělen nejméně 48 hodin předem, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek nájemní smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Kontroly dodržování podmínek nájemní smlouvy budou prováděny maximálně jednou za 3 měsíce. Termín pro oznámení vstupu není zapotřebí, pokud jde o havarijní situace. Odmítne-li nebo opomene-li nájemce umožnit vstup do bytu, pak nájemce odpovídá za veškerou způsobenou škodu.

3. Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 17.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat byt v rozsahu a k účelu nájemní smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. K jiným účelům může nájemce byt užívat pouze se souhlasem družstva a za podmínek jím stanovených.

2. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení Občanského zákoníku a jiných platných právních předpisů zejména vůči ostatním nájemcům a osobám v budově (rozumí se např. neobtěžovat nadměrným hlukem či chováním zvířat, dodržovat předpisy o požární ochraně atd.).

3. Nájemce je povinen o byt pečovat tak, aby na něm nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za případné škody, které by družstvu vznikly.

4. Stavební a jiné úpravy bytu mohou být nájemcem prováděny pouze po předchozím písemném souhlasu družstva. Náklady s tímto spojené hradí nájemce a při ukončení nájmu nemá nárok na jejich náhradu, pokud se s družstvem nedohodne jinak. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu veškeré změny, které nastaly v a na bytu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit družstvu potřebu oprav, které má družstvo uskutečnit a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností družstvu vznikla.

6. Nájemce se zavazuje umožnit po dohodě s družstvem přístup do pronajatých prostor za účelem provádění preventivních kontrol bytu v souladu s čl. 16 odst. 2 Stanov

7. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu družstva. Ustanovení článku 15. Stanov se použije přiměřeně. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část se souhlasem družstva.

8. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov družstvu nebo ostatním obyvatelům budovy obtíže nepřiměřené poměrům v budově. Vyvolá-li chov zvířete potřebu

zvýšených nákladů na údržbu společných částí budovy, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

9. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou předseda představenstva družstva.

10. Nájemce je povinen hradit veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny společných 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 ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Pro účely vymezení pojmů drobných oprav v bytě a běžné údržby budou smluvní strany nadále vycházet z vymezení těchto pojmů uvedených v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění pozdějších novel platných do zrušení tohoto předpisu.

11. Nepostará-li se nájemce 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 nájemce náhradu.

12. 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 budovy jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

13. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v budově 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.

Článek 18.

Skončení nájmu

1. Zánikem členství nájemce v družstvu, zaniká také nájem bytu.

2. 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 nájemce a družstvo 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 budovy, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

3. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

4. Nájem bytu taktéž zaniká převodem vlastnického práva k jednotce zahrnující byt z vlastnictví družstva do vlastnictví nájemce.

Článek 19.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení budovy za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3.

2. Celkovou výši nájemného 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 budově, kde je pronajatý byt (modernizace a rekonstrukce). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné se platí nejpozději do pátého dne následujícího měsíce.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3. se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5. je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku nájemného má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení v zákonné výši.
8. Neoznačená platba nájemného se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva za nájemcem.

Článek 20.

Provozní náklady

1. Nájemce uhradí družstvu provozní náklady související s bytem (t. j. el. energie, teplo, vodné a stočné, úklid, výtah, STA, odvoz odpadu a osvětlení společných prostor budovy apod.) s tím, že se družstvo a nájemce dohodli na tom, že si nájemce přehlásí odběr elektrické energie přímo na svou osobu. Celkovou výši provozních nákladů stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.
2. Nájemce se zavazuje hradit ve stejných termínech jako nájemné, zálohy na provozní náklady, které neplatí přímo dodavatelům. Výše zálohy na provozní náklady může být v průběhu roku upravována s ohledem na skutečné náklady za poskytované služby. Výše zálohových plateb se upraví také v tom případě, že zálohové platby budou dle vyúčtování buď příliš vysoké, nebo naopak příliš nízké. V obou případech dojde k dorovnání rozdílu mezi zaplacenými zálohami a skutečnou spotřebou.
3. Zálohy na provozní náklady jsou splatné po celou dobu trvání nájemního vztahu v pravidelných měsíčních splátkách, ve stejných termínech jako nájemné. Vyúčtování záloh na provozní náklady se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí účtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
4. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 3. je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.
5. Nezaplatí-li nájemce zálohu pět dní po splatnosti na provozní náklady je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
6. Neoznačená platba zálohy na provozní náklady se použije k úhradě pohledávky po dohodě družstva a nájemce.

ČÁST ČTVRTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

Článek 21.

Obecná ustanovení

1. Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
 - d) další orgány zvolené členskou schůzí (např. komise)
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva plně svéprávní.

3. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké ve smyslu ustanovení § 22 Občanského zákoníku.

Článek 22.

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně jednou za rok, vždy však do tří měsíců po sestavení účetní závěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva.

2. Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo 10% členů družstva, kteří mají alespoň jednu pětinu všech hlasů.

3. Na žádost 10% členů družstva, kteří mají alespoň jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost na pořad jednání. V případě, že žádost byla doručena představenstvu po rozeslání pozvánek, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání ve lhůtě do 3 dnů před konáním členské schůze písemným oznámením členům družstva. Pokud takové oznámení již není možné lze předmětnou záležitost zařadit na program jednání pouze za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

4. Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva **www.bdkett.cz** a současně ji zašle prostou poštou členům na adresu uvedenou v seznamu členů nebo na jejich e-mailovou adresu nebo zajistí osobní předání. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách družstva uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

5. Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat na členské schůzi zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci. Člen družstva ke svému zastupování může zplnomocnit člena představenstva nebo kontrolní komise.

6. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K rozhodnutím týkajícím se přijetí a vyloučení člena, vypořádání, změny stanov, zániku družstva je třeba dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů. Kvalifikovaná většina je dále potřeba pro přijetí rozhodnutí v zákonem stanovených případech.

7. Do působnosti členské schůze patří:

a) přijímat a měnit stanovy,

b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,

c) schvalovat účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a rozhodovat o užití zisku a o úhradě ztrát,

d) rozhodovat o zvýšení či snížení základního členského vkladu,

e) přijímat a schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,

f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

g) rozhodovat o přeměně družstva,

h) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi ve kterých jsou byty, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů, resp. bytových jednotek, do vlastnictví členů,

i) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy (zejména o záležitostech uvedených v článku 13 odst. 1 písm. c), d) a e)), anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila, zejména schvalovat majetkové a finanční úkony nad 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých). O majetkových a finančních úkonech do 200.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých) rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech od 200.000,- Kč (dvě stě tisíc korun českých) do 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých) rozhoduje představenstvo po předchozím souhlasu kontrolní komise. Výjimku z tohoto pravidla představuje mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba

bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů, takovéto rozhodnutí je však povinno předložit členské schůzi, kterou v této souvislosti bez zbytečného odkladu svolá, k následnému schválení s potřebným vysvětlením a odůvodněním.

8. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem a stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů družstva.

9. O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) námitky členů.

10. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných, pozvánka, podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Usnesení členské schůze, kterým se mění Stanovy družstva, jakož i další zákonem stanovená usnesení členské schůze se osvědčují veřejnou listinou.

11. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze a zapisovatele.

12. Na členské schůzi se hlasuje veřejně, zdvižením ruky.

Článek 23

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo družstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.

2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo 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 stanov.

4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) představenstvu 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 24.

Představenstvo družstva

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který:

- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jiným orgánům,
- b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
- c) projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů,
- d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
- e) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
- f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
- g) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
- h) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov.

2. Představenstvo družstva má 3 členy.

3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (předsedu družstva) a místopředsedu.

4. Funkční období členů představenstva je 5 let.
5. Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva nebo představenstvem pověřený člen představenstva. Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva.
6. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 1x za 3 měsíce. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

Článek 25.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komisi tvoří tři členové, volení členskou schůzí, jíž je kontrolní komise odpovědná.
2. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu kontrolní komise.
3. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
4. Funkční období členů kontrolní komise je 5 let.
5. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
 - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
 - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
 - d) projednávat stížnosti členů družstva,
 - e) vyjadřovat se k účetním závěrkám a návrhu na užití zisku nebo úhrady ztráty družstva,
 - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se zjednání nápravy.

Článek 26.

Odměny členům orgánů družstva

Členská schůze za vykonávání volených funkcí stanoví finanční odměnu na základě smlouvy o výkonu funkce schválené členskou schůzí.

Článek 27.

Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu

1. Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni dodržovat zákaz konkurence ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích.
2. V případě náhrady újmy proti členovi orgánu družstva se postupuje dle § 584 a následujícího zákona o obchodních korporacích.

Článek 28.

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen plně svéprávní členové družstva.
2. Zasedání orgánů svolává jeho předseda nebo v případě potřeby kterýkoli z jeho členů. O každém jednání orgánů družstva musí být pořízen zápis, vč. údaje o hlasování a jeho výsledku. Zápis podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten kdo zápis sepsal. Každý člen orgánu má právo požadovat o zapsání jeho názoru k projednávané záležitosti. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných.
3. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
4. Výkon funkce člena orgánu družstva končí uplynutím funkčního období, smrtí, rezignací nebo odvoláním z funkce. Člen orgánu družstva může být z funkce odvolán pouze orgánem družstva, který ho do funkce zvolil. Člen orgánu družstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení členské schůzi, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. Orgány družstva se usnášejí na základě veřejného hlasování. Každému členovi přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy daného orgánu družstva.

6. Orgány družstva jsou usnášeníschopné, pokud se jejich jednání účastní nadpoloviční většina jejich členů.

ČÁST PÁTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 29.

Majetek družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Majetek družstva tvoří zejména souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 a dalších členských vkladů podle článku 6 těchto Stanov. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí.
3. Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:
 - a) nájemné z bytů a nebytových prostor od nečlenů družstva, převáděné do fondů družstva,
 - b) úhrada obstarávaných služeb pro členy a nájemníky,
 - c) úroky z bankovních vkladů družstva,
 - d) jiné příjmy z činnosti družstva.

Článek 30.

Fondy družstva

1. Družstvo zřizuje fondy:
 - a) **nedělitelný fond** (viz článek 31)
 - b) **fond oprav a údržby** – prostředky za účelem nutných oprav a rekonstrukcí nemovitostí, jeho výši bude určovat plošná výměra bytu a sklepa, výše bude stanovena rovněž s ohledem na potřeby údržby,
 - c) **provozní fond** – provozní režie družstva, náklady spojené s činností orgánů (poštovné, správní a administrativní poplatky, náklady na poradenské služby atd.)
 - d) **fond rezervní** - jako rezerva pro mimořádné události (havárie, živelné pohromy atd.)
 - e) **fond rizikový** (viz článek 32) ,
2. Finančními zdroji fondů jsou platby členů družstva, nájemné nečlenů družstva, dotace na opravy, příp. další zdroje atp. Rozhodnutím členské schůze, v návaznosti na tyto Stanovy a ostatní právní předpisy, bude stanovena výše plateb do fondů a pravidla použití prostředků v těchto fondech. O použití prostředků v těchto fondech rozhoduje představenstvo družstva podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy a s pravidly stanovenými v rozhodnutí členské schůze.
3. Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

Článek 31.

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond lze použít k účelu dle rozhodnutí představenstva.

Článek 32.

Rizikový fond

1. Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě nemovitostí specifikovaných v článku 6 odst. 1 zřídilo rizikový fond.
2. Člen družstva je povinen do tohoto fondu uhradit částku odpovídající měsíční platbě člena družstva dle článku 33 těchto Stanov.
3. Člen družstva je oprávněn svůj příspěvek do rizikového fondu uhradit ve formě 3 měsíčních splátek. Úhrada však musí být provedena způsobem a v termínu stanoveným usnesením členské schůze.
4. Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech:
 - a) člen družstva neuhradil splátku dalšího členského vkladu, k jehož uhrazení se zavázal
 - b) člen družstva neuhradil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění
5. Jestliže družstvo bylo nuceno čerpat prostředky složené členem družstva do tohoto fondu v případech uvedených v předchozím odstavci, člen družstva je povinen příspěvek doplnit do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem.

Článek 33.

Měsíční platby členů družstva

Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:

1. Nájemné (viz článek 19.)

a) Fond oprav a údržby

b) Fond provozní

c) Fond rizikový (viz článek 32.)

d) Úhrada splátky dalšího členského vkladu v případě, že člen družstva hradí další členský vklad formou splátek na základě stanoveného a odsouhlaseného splátkového kalendáře, tj. splátka hrazená v souladu se splátkovým kalendářem.

2. Provozní náklady (viz článek 20.) - úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohově), která se skládá z následujících položek:

a) náklady na vodné a stočné,

b) náklady na teplo,

c) náklady na výtah,

d) náklady na úklid domu,

e) náklady na odvoz odpadků,

f) náklady na osvětlení domu,

h) další náklady, např. rozvod TV, apod.

Článek 34.

Užití zisku a úhrada ztráty

1. V případě dosažení zisku bude zisk užit podle rozhodnutí členské schůze.

2. Případná ztráta se nejdříve uhrazuje prostřednictvím zajišťovacích fondů.

Článek 35.

Vedení účetnictví

1. Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.

2. Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Článek 36.

Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.

2. Spolu s účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.

3. Představenstvo družstva zajišťuje vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva a předloží ji členské schůzi ke schválení. Kopii výroční zprávy si může vyžádat každý člen družstva.

Článek 37.

Zánik a likvidace družstva

1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

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

3. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.

4. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

5. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

6. 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.

7. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci za podmínek stanovených zákonem.
8. V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.
9. Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
10. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona.
11. Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
12. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
13. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.

ČÁST ŠESTÁ: SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 38.

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

Článek 39.

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a ostatními platnými právními předpisy ČR.

Článek 40.

Podřízení se rekodifikaci

Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku.