

NÁVRH NA ZMĚNU STANOV

Bytového družstva ZÚ GAMA
se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

Předkladatel: Představenstvo družstva

Navrhujeme, aby stanovy družstva byly změněny a doplněny takto:

I. V čl. 1 se odstavec 5) v celém rozsahu vypouští.

II. V čl. 10 zní odstavec 1) písmeno b) nově takto:

b) volit a být volen do orgánů družstva;

III. V čl. 11 se za odstavec 5) doplňují nové odstavce 6) a 7) v tomto znění:

6) Smlouva, kterou se sjednává další členský vklad, ani její změny či zrušení nepodléhají schválení členskou schůzí.

7) V případě převodu přidělené jednotky do vlastnictví člena družstva se jeho majetková účast automaticky snižuje o tu část celkového dalšího členského vkladu, která je dle smlouvy o přidělení jednotky spojena s převedenou jednotkou, a to okamžikem vzniku vlastnického práva člena k této jednotce. Tímto způsobem se tedy rovněž snižuje rozsah splněné vkladové povinnosti člena. Člen nemá v souvislosti se snížením majetkové účasti dle tohoto odstavce právo na vrácení jakékoliv části dalšího členského vkladu.

IV. V čl. 14 se písmeno f) v celém rozsahu vypouští a dosavadní písmeno g) se přečíslovává na f).

V. V čl. 18 znějí odstavce 1) a 2) nově takto:

1) O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo. Člen může být z družstva vyloučen, jestliže:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně a po předchozí výstraze porušuje své členské povinnosti;
- b) přestal splňovat podmínky pro členství;
- c) ani do jednoho měsíce po její splatnosti nezaplatí některou z plateb na další členský vklad (do fondu členských podílů) či do úvěrového fondu, k nimž se zavázal, ačkoli byl o zaplacení upomenut a na možnost vyloučení upozorněn.
- d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, v němž se nachází členovi přidělená jednotka, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- e) hrubě porušuje dobré mravy v domě, za což se považuje zejména: opakované rušení nočního klidu, stálé vážné znečišťování společných prostor v domě, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců pronajímatele;
- f) hrubě porušuje povinnosti nájemce vyplývající z nájmu jemu pronajaté jednotky, a to zejména tak, že:
 - dluží bez prokazatelně závažného důvodu (např. nenadálá dlouhodobá hospitalizace) nájemné nebo úhradu za služby spojené s užíváním jednotky ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za služby;
 - dal jednotku či její část do podnájmu bez písemného souhlasu družstva, ačkoli bylo tohoto souhlasu třeba;
 - užívá jednotku nebo její část v rozporu s nájemní smlouvou, zejména k jiným účelům než je ve smlouvě stanoveno;
 - bez písemného souhlasu družstva užívá jednotku jiná osoba než osoby, které jsou členy jeho domácnosti;
 - neplní oznamovací povinnost ohledně změn v počtu osob užívajících jednotku;
 - provede bez písemného souhlasu družstva stavební či jiné podstatné změny jednotky;
 - nesplní oznamovací povinnost ohledně potřeb oprav v jednotce nebo provedení potřebné opravy v jednotce znemožní;
 - člen nebo osoby, které s ním jednotku užívají, poškozují společné části nebo společná zařízení domu nebo vnitřní zařízení jednotky, které je ve vlastnictví družstva;

- znemožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky za účelem kontroly jak je užívána, instalace, údržby či odpočtu naměřených hodnot u měřicí a regulační techniky, nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří družstvu, ačkoli byl předtím družstvem řádně upozorněn;
- opakovaně nebo po delší dobu porušuje povinnosti uvedené v prvním odstavci čl. 36.

2) Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha družstva, ve které se uvede:

- a) důvod jejího udělení;
- b) upozornění člena na možnost vyloučení;
- c) výzva, aby člen s porušováním členských povinností přestal a následky porušení odstranil, přičemž k tomu se členovi poskytne lhůta nejméně 30 dnů.

Výstraha není nutno udělovat v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly neodstranitelné následky.

VI. V čl. 21 znějí odstavce 1) a 2) nově takto:

1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

2) Vypořádací podíl se rovná součtu splacených členských vkladů (základního členského vkladu a dalšího členského vkladu).

VII. V čl. 21 se v odstavci 5) za dosavadní text doplňuje tato věta:

Ustanovení předchozích dvou vět se nepoužijí pro případ zániku členství poté, co byly všechny členovi přidělené jednotky převedeny do jeho vlastnictví, přičemž v tomto případě může být výše vypořádacího podílu zjištěna okamžikem zániku členství.

VIII. V čl. 21 se odstavec 6) v celém rozsahu vypouští a původní odstavce 7) až 12) se přečíslovávají na 6) až 11).

IX. V čl. 24 odstavci 2) zní třetí věta nově takto:

Pozvánka se současně s uveřejněním zasílá všem členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů s tím, že se souhlasem člena mu pozvánka může být zasílána pouze elektronicky.

X. V čl. 24 se doplňuje nový odstavec 10) v tomto znění:

10) V případě, že k některém bodu programu je předloženo více návrhů, hlasuje se nejprve o návrhu představenstva a není-li přijat, hlasuje se o dalších návrzích v pořadí, v němž došly. Poté, co je některý z návrhů přijat, se již o dalších návrzích nehlasuje a tyto se považují za nepřijaté. Členská schůze se může usnést na jiném pořadí hlasování, a to pro všechny nebo i jen pro některé body programu.

a původní odstavec 10) se přečíslovává na 11).

XI. V čl. 25 odstavci 2) zní text pod první odrážkou nově takto:

- představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle písemně všem členům návrh usnesení; Se souhlasem člena mu návrh usnesení může být zaslán pouze elektronicky.

XII. Část V. včetně nadpisu zní nově takto:

Část V. - Nájem družstevní jednotky

Čl. 35

Vznik nájmu

1) Nájem družstevní jednotky vzniká na základě písemné nájemní smlouvy. Osoba, s níž byla nájemní smlouva uzavřena, je pro účely těchto stanov dále označena jako nájemce. Jako nájemce jsou rovněž označeni i manželé, kterým vznikl společný nájem jednotky. Družstvo je pro tyto účely označeno též jako pronajímatel.

2) Nájemní smlouva musí obsahovat minimálně označení a specifikaci jednotky a jejího příslušenství, způsob a rozsah jejich užívání, rozsah poskytovaných služeb a výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním jednotky.

3) Družstvo přenechá nájemní smlouvou svému členovi do užívání družstevní jednotku, která byla zkolaudována a která byla členovi přidělena dle předchozích ustanovení těchto stanov. Členovi vznikne nárok na uzavření nájemní smlouvy dnem, kdy bude příslušná jednotka zkolaudována, ne však dříve, než družstvu uhradí veškeré platby do té doby splatné.

4) Přejedem nebo převodem družstevního podílu dle čl. 7 nebo 8, s nímž je spojen nájem jednotky nebo právo na uzavření příslušné nájemní smlouvy, přechází na nabyvatele zároveň i toto nájemní právo, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

5) Nájemní smlouva se členem družstva se sjednává na dobu neurčitou.

6) Družstvo může pronajmout dosud nepřidělenou jednotku nebo jednotku uvolněnou i některému ze stávajících členů nebo osobě, která není členem družstva. Nájemní smlouva s nečlenem družstva se sjednává pouze na dobu určitou, a to nejvýše na jeden rok. Nečlenovi družstva lze přenechat družstevní jednotku do nájmu pouze tehdy, pokud o ni neprojevil zájem žádný z členů družstva. V případě nájmu dle tohoto odstavce nevzniká povinnost ke splacení žádného členského vkladu.

7) Pronajímatel má na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze právo stanovit, že v domácnosti nájemce může bydlet jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

Čl. 36

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1) Nájemce je povinen jednotku včetně jejích součástí a příslušenství užívat v souladu s příslušnými právními a dalšími předpisy. Společné prostory a zařízení domu je nájemce povinen užívat obvyklým způsobem vzhledem k jejich účelu. Nájemce je povinen chovat se tak, aby on ani osoby, které s ním jednotku užívají, nadměrně neobtěžovali uživatele ostatních jednotek v objektu hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi.

2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky. Zejména je povinen odevzdat mu jednotku ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu ji udržovat. Dále je pronajímatel povinen poskytovat nájemci následující plnění a služby spojené s užíváním jednotky:

- zajištění dodávky tepla;
- zajištění dodávky TUV a studené vody;
- zajištění odvádění odpadních vod;
- zajištění dodávky elektrické energie do společných prostor, které je nájemce v budově oprávněn užívat;
- úklid a údržba společných prostor, které je nájemce oprávněn v budově užívat;
- úklid a údržba chodníků patřících k domu a pozemků, které jsou ve vlastnictví družstva;
- zajištění provozu výtahu (pokud je výtah součástí vybavení domu);
- odvoz tuhých komunálních odpadů (pokud městská nebo obecní legislativa nestanoví jiná pravidla);
- připojení na společnou televizní anténu nebo kabelovou televizi, je-li toto zařízení v domě;
- domovníkové služby;
- pojištění nemovitosti;
- správu domu.

3) Nevyplyvá-li z těchto stanov nebo z rozhodnutí členské schůze něco jiného, řídí se rozsah běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním družstevní jednotky a rovněž i okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní jednotku a dům, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a prováděcích předpisů.

Čl. 37

Společný nájem manželů

1) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem jednotky nebo právo na uzavření příslušné nájemní smlouvy, jde o společný nájem manželů nebo o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Právo společného nájmu mají manželé i tehdy, je-li výlučným členem družstva pouze jeden z manželů nebo přeměnilo-li se tak jejich společné členství.

2) Běžné záležitosti týkající se společného nájmu jednotky může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů týkajících se společného nájmu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

3) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává nájemcem jednotky pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává nájemcem jednotky ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. Dohodnou-li se rozvedení manželé, kteří měli společně přiděleno více jednotek, že každou z těchto jednotek bude nadále užívat jen jeden z nich, nebo rozhodne-li tak soud, zanikne společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich, a to dnem uzavření dohody nebo dnem nabytí právní moci soudního rozhodnutí.

4) V případě zániku výlučného členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat jednotku po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

Čl. 38

Nájemné a úhrady za služby

- 1) Povinnost platit nájemné a úhrady za služby vzniká nájemci dnem počátku nájmu jednotky.
- 2) Výše nájemného, výše záloh na úhradu služeb a smluvní odměna za správu domu, úklid, údržbu a domovníka platné ke dni vzniku nájmu musí být uvedeny v evidenčním listu nebo předpisu nájemného a plateb za služby, který tvoří přílohu a nedílnou součást nájemní smlouvy.
- 3) Výši nájemného stanoví pronajímatel tak, aby nepřekročilo maximální výši stanovenou platnými právními předpisy a pravidly pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů.
- 4) Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit pouze v případě změny právních předpisů nebo v přímé závislosti na míře inflace. Jiné zvýšení nájemného je možné pouze dohodou smluvních stran nebo směrnici družstva odsouhlasenou členskou schůzí nebo jiným rozhodnutím členské schůze. Při změně výše nájemného za družstevní byt musí též být zachována jeho maximální výše stanovená právními předpisy platnými v době této změny.
- 5) Výše úhrad za služby spojené s užíváním jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy, a tam, kde předpis tento způsob neurčuje, dohodou pronajímatele s nájemcem nebo směrnici družstva odsouhlasenou členskou schůzí nebo jiným rozhodnutím členské schůze.

Čl. 39

Výměna jednotek

- 1) Člen družstva, který je nájemcem družstevní jednotky, může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně jednotek. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.
- 2) Dohoda o výměně jednotek mezi členy téhož družstva nabývá účinnosti dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu jednotek v různých družstvech nebo o výměnu jednotky družstevní za jednotku nedružstevní, je navíc podmínkou pro vznik účinnosti výměny i nabytí účinnosti smlouvy o převodu družstevního podílu mezi účastníky výměny jednotek.

Čl. 40

Zánik nájmu družstevní jednotky

Nájem družstevní jednotky zaniká:

- a) zánikem členství nájemce v družstvu,
- b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- c) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran, připouštějí-li to právní předpisy,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou,
- e) převedením jednotky do vlastnictví člena,
- f) na základě dalších skutečností stanovených příslušným právním předpisem.

Čl. 41

Výpověď z nájmu

Nájem družstevní jednotky může kterákoliv ze smluvních stran vypovědět pouze z důvodů a za podmínek daných platnými právními předpisy.

Čl. 42

Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou jednotku vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. To neplatí v případě převodu jednotky do vlastnictví nájemce.

Čl. 43

Pro změnu části stanov týkající se podmínek pro nárok člena družstva na uzavření nájemní smlouvy a podrobnějších úprav práv a povinností člena - nájemce jednotky je třeba takové většiny hlasů, kterou stanoví zákon.

XIII. V čl. 44 znějí odstavce 1), 4) a 5) nově takto:

- 1) Družstvo převede svému členovi do vlastnictví družstevní jednotku, která mu byla přidělena dle předchozích ustanovení těchto stanov, a to bezplatně. Členovi vznikne nárok na uzavření smlouvy o převodu jednotky dnem, kdy bude příslušná jednotka zkolaudována, ne však dříve, než družstvu uhradí své veškeré peněžité závazky, k nimž se zavázal ve smlouvě o přidělení jednotky (zejména celý další členský vklad) a v nájemní smlouvě. Členovi však nemůže vzniknout nárok na uzavření smlouvy o převodu jednotky v době, kdy má jakýkoliv splatný dluh vůči družstvu vzniklý v souvislosti s nájmem či užíváním přidělené jednotky, a v tomto případě mu uvedený nárok vznikne až okamžikem úplného splacení tohoto dluhu. Pře-

chodem nebo převodem družstevního podílu dle čl. 7 nebo 8 přechází na nabyvatele i právo na uzavření smlouvy o převodu jednotky.

4) Bezodkladně po vzniku vlastnického práva člena k družstevní jednotce je tento povinen sjednat s osobou odpovědnou za správu domu výši úhrad za služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domu.

5) Náklady spojené s převodem jednotky do vlastnictví člena (vyhotovení smlouvy o převodu jednotky a návrhu na vklad do katastru nemovitostí, daně, správní poplatky atd.) hradí v plné výši člen - budoucí vlastník příslušné jednotky.

XIV. V čl. 46 znějí odstavce 1), 2) a 3) nově takto:

1) Povinnost platit úhrady za služby vzniká vlastníkovu jednotky dnem, kdy mu byla jednotka předána do užívání nebo kdy byla jednotka převedena do jeho vlastnictví.

2) Výše úhrad za služby a smluvní odměna za správu objektu, úklid, údržbu a domovníka musí být uvedeny v evidenčním listu nebo předpisu plateb za služby.

3) Výše záloh a úhrad za služby spojené s užíváním jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy, a tam, kde předpis tento způsob neurčuje, dohodou vlastníka jednotky a poskytovatele služeb nebo rozhodnutím poskytovatele služeb.

XV. V čl. 47 se v první větě vypouští slovo: „základních“

XVI. V čl. 52 odstavci 4) zní první věta nově takto:

V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku právo, s výjimkami uvedenými v následujících dvou odstavcích.

XVII. V čl. 52 se za odstavec 4) doplňuje nový odstavec 5) v tomto znění:

5) Poté, co budou do vlastnictví člena převedeny všechny jednotky, které mu byly přiděleny, vyplatí družstvo členovi zůstatek složeného příspěvku do rizikového fondu, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne vzniku vlastnického práva člena k poslední z těchto jednotek.

a původní odstavce 5), 6) a 7) se přečíslovávají na 6), 7) a 8).

XVIII. V čl. 57 odstavci 3) znějí třetí a čtvrtá věta nově takto:

Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení zásilky je třetí pracovní den po dni jejího odeslání. To platí i v případě, že si adresát zásilku nevyzvedl, příp. její převzetí odmítl.

Tento návrh předkládáme ke schválení členské schůzi družstva.

V Liberci dne 27.9.2021

Mgr. Jiří Vraný, Ph.D.
předseda představenstva

