Bytové družstvo

UNION

STANOVY

(úplné znění ke dni 8.9.2026)

O B S A H :

Část I. - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ : ***Strana :***

Čl. 1	- Základní identifikační údaje družstva	3
Čl. 2	- Právní definice a postavení družstva	3
Čl. 3	- Předmět činnosti družstva	3
Čl. 4	- Výklad některých dále používaných pojmů	3

Část II. - ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU :

Čl. 5 - 6	- Vznik členství, přihláška do družstva	3 - 4
Čl. 7 - 8	- Přechod a převod družstevního podílu	4
Čl. 9	- Společné členství manželů	4
Čl. 10	- Členská práva a povinnosti	4 - 5
Čl. 11	- Majetková účast člena v družstvu	5
Čl. 12	- Družstevní (členský) podíl	5
Čl. 13	- Seznam členů , družstevní evidence	5 - 6
Čl. 14 - 20	- Zánik členství (vystoupení, vyloučení atd.)	6 - 7
Čl. 21	- Majetkové vypořádání při zániku členství	7

Část III. - ORGÁNY DRUŽSTVA :

Čl. 22	- Společná ustanovení a pravidla pro výkon funkce	7 - 8
Čl. 23 - 24	- Členská schůze, její působnost a rozhodování	8 - 9
Čl. 25	- Rozhodování členské schůze způsobem "Per rollam"	10
Čl. 26	- Neplatnost usnesení, možnost odvolání	10
Čl. 27 - 30	- Představenstvo - statutární a výkonný orgán družstva	10 - 11
Čl. 31	- Rozhodování o bytových otázkách	11
Čl. 32	- Kontrolní komise, její pravomoci a činnost	11 - 12
Čl. 33 - 35	- Samospráva a její působnost, schůze samosprávy	12
Čl. 36	- Předseda samosprávy a jeho činnost	12 - 13

Část IV. - PŘIDĚLOVÁNÍ JEDNOTEK :

Čl. 37 - 38	- Přidělování a předávání jednotek do užívání	13
Čl. 39	- Sloučení, rozdělení a stavební úpravy jednotek	13

Část V. - NÁJEM DRUŽSTEVNÍ JEDNOTKY :

Čl. 40	- Vznik nájmu, nájemní smlouva, přechod nájemního práva	13 - 14
Čl. 41	- Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele	14
Čl. 42	- Společný nájem manželů	14
Čl. 43	- Nájemné a úhrady za služby	14 - 15
Čl. 44	- Výměna družstevních jednotek	15
Čl. 45 - 47	- Zánik nájmu a jeho výpověď, vyklizení jednotky	15
Čl. 48	- Omezení změn pravidel týkajících se nájmu	15

Část VI. - PŘEVOD JEDNOTKY DO VLASTNICTVÍ :

Čl. 49	- Převod jednotky do vlastnictví člena družstva	16
Čl. 50 - 51	- Práva a povinnosti vlastníka jednotky	16

Část VII. - HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA :

Čl. 52	- Základní kapitál družstva	17
Čl. 53 - 58	- Fondy družstva, jejich tvorba a použití	17 - 18
Čl. 59	- Rozdělení zisku a úhrada ztráty družstva	18
Čl. 60	- Omezení při prodeji a zástavě družstevního majetku	18

Část VIII. - ZÁNIK DRUŽSTVA :

Čl. 61	- Zákonné možnosti zrušení družstva	18

Část IX. - SPOLEČNÁ USTANOVENÍ :

Čl. 62	- Vzájemná komunikace mezi družstvem a jeho členy	18 - 19

Část X. - PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ :

Čl. 63	- Související právní předpisy, kontinuita a účinnost stanov	19

Část I. - Základní ustanovení

Čl. 1

1) Firma : **Bytové družstvo UNION**
2) Sídlo : Liberec
3) IČ : 25433962
4) Bytové družstvo (dále jen "družstvo") je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 575

Čl. 2

Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 3

1) Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového a nebytového fondu a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumějí zejména tyto činnosti:
a) výstavba družstevních bytových a nebytových objektů a související technické infrastruktury;
b) prodej družstevních pozemků, staveb, bytů a nebytových prostorů;
c) přidělování družstevních bytů a nebytových prostor členům družstva;
d) převod družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva;
e) pronájem bytů a nebytových prostor členům družstva nebo třetím osobám;
f) poskytování a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor;
g) správa a údržba bytových a nebytových objektů.

2) Výše uvedený předmět činnosti se vztahuje výhradně k majetku družstva a k souvisejícím majetkovým podílům třetích osob, které jsou spoluvlastníkem a smluvním spoluinvestorem družstevních nemovitostí (zpravidla město nebo obec).

3) Družstvo může vykonávat i další činnosti doplňkového nebo vedlejšího charakteru, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů, a pokud k nim bude mít příslušné oprávnění. Výkon těchto činností musí předem schválit členská schůze.

Čl. 4
Výklad některých pojmů

1) Pro družstevní byt nebo nebytový prostor (jakožto samostatný předmět užívání, nájmu či vlastnictví) nacházející se v budově, která je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, je dále v těchto stanovách použito společné označení „jednotka“.

2) Přidělením jednotky se pro účely těchto stanov rozumí určení, která z konkrétních jednotek v domě bude předána do užívání člena družstva, přičemž se může jednat i o jednotku ještě stavebně nedokončenou.

3) Za uvolněnou jednotku se pro účely těchto stanov považuje jednotka, která byla přidělena členovi družstva, jehož členství nebo nájem následně zanikly ještě před převodem jednotky do vlastnictví tohoto člena, nebo jednotka uvolněná v důsledku změny rozhodnutí předsedy představenstva o jejím přidělení dle čl. 38 těchto stanov.

4) Družstevní podíl (dříve členský podíl) představuje soubor práv a povinností člena družstva a jeho podíl na majetku, činnosti a hospodaření družstva. Družstevní podíl nemůže vzniknout bez závazku člena k majetkové účasti dle čl. 11.

Část II. - Členství v družstvu

Čl. 5
Vznik členství

1) Členství v družstvu vzniká po splnění všech podmínek daných zákonem a těmito stanovami, a to:
a) při založení družstva (tzn. u zakládajících členů) dnem vzniku družstva;
b) v průběhu trvání družstva dnem uzavření smlouvy o přidělení jednotky, v souladu s ustanovením čl. 6;
c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

2) Členem družstva se může stát fyzická osoba i právnická osoba. Nezletilý člen družstva však musí být při všech právních úkonech, které jako člen činí, zastoupen zákonným či soudem stanoveným zástupcem.

3) Zakládajícími členy družstva jsou osoby, které hlasovaly na ustavující schůzi družstva a jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o jejím průběhu.

Čl. 6
Přihláška

1) Členská přihláška musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství a vymezení družstevního podílu. K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení částky uvedené v druhém odstavci čl. 11 nebo musí být tato částka zaplacena v hotovosti při podání přihlášky. O přijetí osoby, která podala přihlášku do družstva (dále jen uchazeč o členství), rozhoduje představenstvo. Představenstvo je

povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do jednoho měsíce po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí o přijetí či nepřijetí do družstva musí být zájemci o členství sděleno písemně.

2) Členství v družstvu vznikne uchazeči o členství dnem, kdy bude v souladu s čl. 37 mezi ním a družstvem uzavřena smlouva o přidělení jednotky. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

3) Družstvo vrátí částku zaplacenou dle druhého odstavce čl. 11 uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30, slovy: třiceti, dnů ode dne zamítnutí přihlášky. Družstvo nevrací tuto částku uchazeči o členství, který ve lhůtě do 30, slovy: třiceti, dnů ode dne doručení kladného rozhodnutí o přijetí neuzavřel s družstvem smlouvu o přidělení jednotky. Uplynutím uvedené lhůty se tato částka považuje za manipulační poplatek určený na úhradu režijních nákladů družstva. Bude-li i poté mít stejná osoba zájem o přijetí do družstva, musí podat novou přihlášku.

Čl. 7
Přechod družstevního podílu

1) Pokud zemře člen družstva, družstevní podíl přechází na dědice. Na dědice družstevního podílu dále přechází nájem jednotky, případně právo na uzavření příslušné nájemní smlouvy.

2) Zánikem právnické osoby, která je členem družstva, přechází její družstevní podíl na jejího právního nástupce.

3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přemění na výlučné členství pozůstalého manžela.

4) Při přechodu musí být splněny podmínky vzniku členství dle druhého odstavce čl. 5, jinak členství v družstvu nevznikne.

5) Člen, na něhož členství přešlo dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 1 000,-- Kč. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

Čl. 8
Převod družstevního podílu

1) Člen družstva může převést svůj družstevní podíl na jiného člena družstva nebo i na jinou osobu (dále jen „nabyvatel"), je však povinen o tom předem písemně informovat představenstvo.

2) V případě převodu společného členství manželů musí být dohoda o převodu družstevního podílu podepsána na straně převodců oběma manželi.

3) Při převodu musí nabyvatel splňovat podmínky vzniku členství dle druhého odstavce čl. 5 , jinak členství v družstvu nevznikne.

4) Družstevní podíl nabyvatel nabývá a členství v družstvu mu vzniká dnem určeným smlouvou o převodu družstevního podílu a není-li takovýto den určen, dnem jejího uzavření. Nabyvatel je povinen jedno písemné vyhotovení této smlouvy neprodleně předat družstvu. Člen, na něhož bylo členství převedeno dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 1 000,-- Kč za vznik členství nové osoby, a dále poplatek dle platného sazebníku správce družstevních nemovitostí.

Čl. 9
Společné členství manželů

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 dohromady 1 hlas.

Čl. 10
Členská práva a povinnosti

1) Člen družstva má právo zejména:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a schůze členů samosprávy. Člen je rovněž oprávněn pověřit písemnou plnou mocí jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc nemusí být úředně ověřena.

b) volit a být volen do orgánů družstva, je-li fyzickou osobou a má-li plnou způsobilost k právním úkonům. Pokud je člen právnickou osobou, je oprávněn navrhovat ke zvolení do orgánů družstva fyzické osoby, které nemusí být členy družstva, ale musí být jeho zaměstnanci, statutárními orgány nebo členy statutárních orgánů;

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;

d) na přidělení konkrétní jednotky dle čl. 37, a dále na uzavření smlouvy o nájmu jednotky dle čl. 40 nebo smlouvy o převodu jednotky do svého vlastnictví dle čl. 49;

e) na roční vyúčtování zaplacených záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (dále též jen úhrady za služby) a na majetkové vypořádání podle čl. 21;

f) předkládat příslušným orgánům družstva připomínky, návrhy a podněty týkající se činnosti družstva nebo jeho orgánů a být informován o jejich vyřízení;

g) na převod přidělené jednotky do svého vlastnictví, to však nejdříve poté, co:
- nabude právní moci kolaudační rozhodnutí na příslušný bytový dům;
- člen v plné výši zaplatí další členský vklad, povinné příděly do družstevních fondů a veškeré další platby, které byl povinen zaplatit na základě těchto stanov, smlouvy o přidělení jednotky a nájemní smlouvy;

- uplyne odkládací lhůta daná podmínkami pro poskytnutí státní dotace na výstavbu nájemních bytů z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR nebo Státního fondu rozvoje bydlení (pokud byla tato dotace na výstavbu jednotky poskytnuta).

2) Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat stanovy, související právní předpisy a plnit usnesení orgánů družstva;
b) uhradit členské vklady ve výši a lhůtě dané těmito stanovami nebo smlouvou o přidělení jednotky;
c) hradit povinné příspěvky do fondů družstva a poplatky za administrativní úkony stanovené příslušným orgánem družstva;
d) dodržovat povinnosti nájemce uvedené v čl. 41 a 43, jestliže mu byla jednotka pronajata, a povinnosti uvedené v čl. 50 a 51, jestliže užívá jednotku jako vlastník, tj. bez nájemního vztahu;
e) chránit družstevní majetek;
f) oznamovat družstvu včas změny, týkající se jeho osoby a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro stanovení výše úhrad za služby;
g) podílet se na úhradě ztráty družstva v rozsahu stanoveném členskou schůzí, přičemž tato uhrazovací povinnost člena nesmí přesáhnout trojnásobek jeho základního členského vkladu.

Čl. 11
Majetková účast člena družstva

1) Majetkovou účastí člena se rozumí souhrn členských vkladů, k nimž se člen zavázal, a tvoří ji základní členský vklad a další členský vklad. Majetkovou účast člena nezakládá manipulační poplatek dle čl. 6, 7 a 8.

2) Základní členský vklad činí pro zakládající členy 2 500,-- Kč, slovy: dvatisícepětset korun českých. Pro všechny ostatní členy družstva činí základní členský vklad též 2 500,-- Kč, slovy: dvatisícepětset korun českých, a to za každou členovi přidělenou jednotku. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Základní členský vklad jsou členové povinni zaplatit v těchto termínech:

a) zakládající členové nejpozději do 15, slovy: patnácti, dnů od konání ustavující schůze družstva;
b) ostatní členové tak, že uchazeč o členství zaplatí nejpozději při podání přihlášky do družstva částku 2 500,-- Kč za každou jednotku, o jejíž přidělení projevil zájem, přičemž se tato částka započítává na základní členský vklad, a to vždy okamžikem uzavření příslušné smlouvy o přidělení jednotky.

3) Další členský vklad, resp. jeho splátky, představují finanční částky určené na pořízení (výstavbu či koupi) družstevních nemovitostí a jednotek. Výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo tak, aby tento pokryl veškeré náklady na pořízení jednotky, která má být členovi přidělena. Výše dalšího členského vkladu a výše a splatnost jednotlivých plateb musí být uvedeny ve smlouvě o přidělení jednotky.

4) Další členský vklad lze zvýšit nebo snížit pouze na základě písemného dodatku ke smlouvě o přidělení jednotky, a to zejména na základě změn stavební dispozice jednotky (změna výměry místností, rozšíření či rozdělení jednotky, vestavby, sloučení jednotek apod.) nebo provedení nadstandardních úprav nebo vybavení jednotky požadovaných členem, které si vyžádají vynaložení dalších nákladů. Provedení těchto změn či úprav musí být předem schváleno představenstvem družstva, příp.příslušným stavebním úřadem, pokud je to podle jiných právních předpisů nutné.

5) Další členský vklad může mít i formu nepeněžitého vkladu, avšak pouze v tom případě, že o tom rozhodne představenstvo družstva.

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.

Čl. 12
Družstevní podíl

1) Družstevní podíl (dříve členský podíl) představuje soubor práv a povinností člena družstva a jeho podíl na majetku, činnosti a hospodaření družstva. Družstevní podíl nemůže vzniknout bez závazku člena k majetkové účasti dle čl. 11.

2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl. Nabude-li člen během trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, splynou oba podíly v jeden.

3) Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou jednotek.

4) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

5) Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné pouze se souhlasem představenstva.

Čl. 13
Seznam členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do členské evidence se zapisují zejména osobní údaje o členovi (jméno, trvalé bydliště a rodné číslo nebo firma, sídlo a IČ), korespondenční adresa, výše jeho družstevního podílu, resp. majetkové účasti v členění podle jednotlivých druhů členských vkladů, výše jeho příspěvků do jednotlivých fondů družstva, splatnost a termíny úhrad příslušných plateb, den a způsob vzniku, příp. zániku členství v družstvu,

a další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, a žádat o vydání potvrzení o svém členství a evidovaných skutečnostech. Družstvo umožní nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas nebo plnou moc člena, kterého se zápis týká, s jeho úředně ověřeným podpisem.

Čl. 14
Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:
a) dohodou,
b) vystoupením,
c) úmrtím člena, pokud nedojde k přechodu družstevního podílu dle čl. 7,
d) vyloučením,
e) zánikem družstva, nepřechází-li jeho veškerý majetek na právního nástupce;
f) dnem, kdy členovi vznikne vlastnické právo k jednotce, která mu byla přidělena. Pokud byly členovi přiděleny ještě další jednotky, které dosud nebyly převedeny do jeho vlastnictví, členství nezaniká a dochází pouze k omezení rozsahu družstevního podílu. K zániku členství v tomto případě dojde až na základě převodu poslední z přidělení jednotek do vlastnictví člena;
g) jiným způsobem stanoveným zákonem.

Čl. 15
Dohoda

Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně ve dvou vyhotoveních, z nichž družstvo i člen obdrží po jednom. Členství v družstvu končí sjednaným dnem.

Čl. 16
Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby 6, slovy: šesti, měsíců, přičemž tato doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy bylo písemné oznámení člena o vystoupení doručeno představenstvu družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.

2) Člen, který chce z družstva vystoupit z důvodu, že nesouhlasí se změnou stanov, musí tento důvod uvést v oznámení o vystoupení, které musí být družstvu doručeno do 30, slovy: třiceti, dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato. Členství v družstvu v tomto případě zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Čl. 17
Úmrtí člena

1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.

2) S přechodem členství přechází na dědice i nájem jednotky, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu jednotky

Čl. 18
Vyloučení

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.

2) Člen, který je zároveň nájemcem jednotky, může být z družstva dále vyloučen, jestliže:
a) hrubě porušuje své povinnost nájemce (viz čl. 46);
b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti osobě, která bydlí ve stejném domě jako nájemce, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3) Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do 6, slovy: šesti, měsíců ode dne, kdy se představenstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do 1, slovy: jednoho, roku ode dne, kdy tento důvod nastal.

4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí mít písemnou formu a musí být členovi doručeno do vlastních rukou, v případě společného členství manželů každému z nich samostatně. Rozhodnutí musí obsahovat důvod označený podle prvního nebo druhého odstavce tohoto článku. Člen je oprávněn podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi, a to ve lhůtě 30, slovy: třiceti, dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Členství zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí těchto námitek.

Čl. 19
Zánik členství při zániku družstva

Bude-li družstvo zrušeno s likvidací, zaniká členství dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. V případě, že družstvo zanikne bez likvidace a veškeré jeho jmění přejde na právního nástupce, členství nezaniká, ale mění se způsobem určeným usnesením členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla.

Čl. 20
Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká kromě způsobů uvedených v čl. 14 - 19 také:
a) smrtí jednoho z manželů;
b) vypořádáním společného jmění manželů (dohodou nebo rozhodnutím soudu);
c) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

Čl. 21
Majetkové vypořádání

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).

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

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

5) Výše vypořádacího podílu může být zjištěna až tehdy, kdy příslušná jednotka bude přidělena jinému nebo novému členovi družstva a ten zaplatí v plné výši tu část dalšího členského vkladu, která měla být do té doby zaplacena bývalým členem podle příslušné smlouvy o přidělení jednotky. Pokud bylo členovi přiděleno více jednotek, musí být výše uvedené podmínky pro vznik nároku na vypořádací podíl splněny u všech těchto jednotek, s výjimkou těch, které již byly převedeny do vlastnictví člena. 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.

6) V případě zániku členství převodem jednotky (resp. poslední z jednotek) do vlastnictví člena podle čl. 14, písm. f) se vypořádací podíl s ohledem na ustanovení čl. 11, odst. 7) rovná splacenému základnímu členskému vkladu.

7) Od vypořádacího podílu družstvo odečte manipulační poplatek ve výši 1 000,-- Kč za každou přidělenou jednotku. Manipulační poplatek se neodečítá v případě zániku členství zakládajících členů družstva.

8) Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok na vypořádací podíl nebo jeho část i dříve, než je povinno.

9) Proti výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno jednostranně započíst veškeré své splatné pohledávky vůči bývalému členovi, a dále případné vícenáklady spojené se znovuobsazením uvolněné jednotky (tj. částku rovnající se souhrnné výši plateb do úvěrového fondu za dobu ode dne zániku členství do dne vzniku nároku na výplatu vypořádacího podílu) a případnou amortizaci jednotky.

10) Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, nárok na výplatu vypořádacího podílu nevzniká.

11) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo v důsledku výměny jednotek rovněž nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Nárok na vyplacení částky odpovídající výši vypořádacího podílu však vzniká nabyvateli družstevního podílu, a to v případě, kdy člen uzavřel smlouvu o převodu družstevního podílu, ale členství v družstvu nabyvateli nevzniklo z důvodu nesplnění podmínek dle čl. 5.

12) Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva, případně jeho dědicové, z důvodu zániku členství žádný jiný nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

Část III. - Orgány družstva

Čl. 22

1) Orgány družstva jsou:
a) členská schůze,
b) představenstvo,
c) kontrolní komise,
d) schůze členů samosprávy,
e) předseda samosprávy.

2) Orgány družstva mohou rozhodovat pouze o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

3) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

4) Voleným orgánem družstva nebo voleným členem kolektivního orgánu družstva může být jen člen družstva, a to buď fyzická osoba, která je starší 18 let a je plně svéprávná, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, nebo právnická osoba. Práva a povinnosti spojené s členstvím právnické osoby v orgánu družstva vykonává fyzická osoba k tomu zmocněná; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.

5) Kolektivní orgán družstva může rozhodovat, pouze pokud byl řádně svolán, a je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných. Každý člen družstva má při hlasování v orgánu družstva 1 hlas, při rovnosti hlasů se považuje za schválený ten návrh, pro který hlasoval předseda příslušného orgánu. V orgánech družstva se hlasuje veřejně.

6) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout i hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků telekomunikační techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví předem souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné na schůzi příslušného orgánu.

7) Funkční období jednotlivých volených členů orgánů družstva činí pět let. Funkční období členů příslušného voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Opětovaná volba je možná. Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivé případy jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

8) Orgány družstva se scházejí podle potřeby. Jednání orgánů musí být vedeno tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci, jednotlivé záležitosti zpravidla uvádí a odůvodňuje ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat minimálně datum a místo konání, program jednání a přijatá usnesení, výsledky hlasování, námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a podpis předsedajícího a zapisovatele. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo z nich nebyl přítomen, pozvánka na něj a podklady k projednávaným záležitostem.

9) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Neplní-li zvolený člen orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil, před uplynutím funkčního období odvolat. Členství v orgánu dále zaniká odstoupením, smrtí, příp. jiným způsobem. Na uvolněné místo v orgánu nastupuje náhradník zvolený členskou schůzí. Nebyl-li náhradník zvolen a neklesl-li zároveň počet členů orgánu pod jednu polovinu, může tento orgán jmenovat do příslušné funkce kteroukoliv fyzickou osobu z řad členů družstva, a to do doby, než bude členskou schůzí provedena řádná volba nového člena orgánu. Zastupující člen má právo a povinnosti řádného člena orgánu. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou však vzájemně neslučitelné.

10) Voleným členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce. Odměna za výkon funkce musí být sjednána smlouvou o výkonu funkce. Smlouva o výkonu funkce a její změny nebo zánik podléhají schválení členskou schůzí.

Čl. 23
Členská schůze

1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

2) Do výlučné působnosti členské schůze patří:

a) přijímat a měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
b) volit a odvolávat předsedu, místopředsedu, členy představenstva a členy kontrolní komise;
c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, příp. stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují do funkcí;
d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o jejich činnosti a o činnosti družstva;
e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku;
f) rozhodovat o způsobu použití či rozdělení zisku a o způsobu úhrady ztráty;
g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva v souladu s čl. 10, odst. 2, písm. g);
h) schvalovat jednání učiněná za družstvo před jeho vznikem;
i) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva;
j) rozhodovat o přeměně družstva;
k) schvalovat výši příspěvků členů na provoz družstva a stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem na základě podnětů členů družstva či v jejich prospěch;
l) určovat a schvalovat výši odměn za výkon funkcí v orgánech družstva, schvalovat, měnit a rušit smlouvy o výkonu funkce člena v orgánech družstva;
m) rozhodovat o podmínkách převodů jednotek do vlastnictví třetích osob; to neplatí, jedná-li se o převody jednotek do vlastnictví členů družstva, kteří jsou zároveň jejich nájemci a kteří mají na převod jednotky do svého vlastnictví nárok dle čl. 10, odst. 1, písm. g);

n) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení z družstva;
o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
p) volit a odvolávat likvidátora, rozhodovat o jeho odměně a schvalovat jeho zprávu o naložení s likvidačním zůstatkem;
q) rozhodovat o zastavení nebo jiném zatížení družstevního majetku, příp. o jiných významných majetkových dispozicích;
r) rozhodovat o dalších otázkách, které stanovy nebo zákon svěřují do její působnosti, nebo které si vyhradí (s výjimkou záležitostí svěřených zákonem do působnosti představenstva a kontrolní komise).

Čl. 24

1) Jednání členské schůze svolává představenstvo dle potřeby, nejméně však jednou ročně. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní uzávěrka, se musí konat nejpozději do 6, slovy: šesti, měsíců po skončení příslušného účetního období. Členská schůze musí být - kromě jiných zákonných důvodů - též svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise, a to tak, aby se konala do 30, slovy: třiceti, dnů od doručení výzvy na adresu družstva. Pokud představenstvo v tomto případě členskou schůzi v daném termínu nesvolá, může členskou schůzi svolat i kontrolní komise či další osoby dané zákonem (např. likvidátor). Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva.

2) Členská schůze se svolává nejméně 15, slovy: patnáct, dnů před dnem jejího konání, a to uveřejněním pozvánky a dalších podkladů na internetových stránkách družstva, kde tyto dokumenty musí zůstat uveřejněny až do okamžiku konání členské schůze. Dnem uveřejnění se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka se současně s uveřejněním zasílá všem členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí obsahovat firmu a sídlo družstva, datum, místo a dobu zahájení jednání, a dále označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu, pokud nejsou k pozvánce přiloženy.

3) Členská schůze se považuje za platně svolanou i bez dodržení lhůty uvedené v předchozím odstavci nebo bez písemné pozvánky, jestliže všichni členové družstva prohlásí, že na dodržení lhůty nebo na písemné pozvánce netrvají.

4) Dostaví-li se místo člena na členskou schůzi jeho zmocněnec, musí při prezenci odevzdat písemnou plnou moc, ze které musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzí. Jedna osoba (zmocněnec) může na členské schůzi zastupovat maximálně jednu třetinu všech členů družstva. Plná moc nemusí být úředně ověřena.

5) Každý člen, který je zároveň nájemcem jedné nebo více jednotek, má na členské schůzi 1 hlas za každou přidělenou a užívanou jednotku. Zakládající členové a členové, kteří nejsou nájemci, mají 1 hlas. Pro společné členství manželů platí totéž.

6) Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů majících většinu všech hlasů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. Výjimku tvoří rozhodování o uhrazovací povinnosti členů dle čl. 23, odst. 2, písm. g), o přeměně družstva dle čl. 23, odst. 2, písm. j) a o zrušení družstva s likvidací dle čl. 23, odst. 2, písm. o), kdy musí být přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů (tzv. kvalifikovanou většinou, tj. každý člen má pouze jeden hlas bez ohledu na počet užívaných jednotek).). Stanoví-li zákon pro přijetí nějakého dalšího rozhodnutí kvalifikovanou většinu, musí být přijato tou kvalifikovanou většinou stanovenou zákonem.

7) Není-li členská schůze usnášeníschopná a je-li to i nadále potřebné, svolá ten, kdo svolal původní členskou schůzi, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů, čímž však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování kvalifikovanou většinou.

8) Členská schůze i náhradní členská schůze se mohou usnášet pouze o těch předmětech jednání, které byly uvedeny v pozvánce. Tato podmínka neplatí, jsou-li na členské schůzi přítomni nebo zastoupeni všichni členové družstva, kteří jednomyslně odsouhlasí změnu či doplnění předmětu nebo programu jednání.

9) Členská schůze může být konána formou dílčích schůzí, a to po jednotlivých domech nebo vchodech. Každá dílčí schůze se svolává zvláštní pozvánkou se stejným programem jednání, přičemž doplnění nebo změna programu dle předchozího odstavce není v tomto případě možná. Dílčí schůze musí být svolány tak, aby mezi první a poslední schůzí neuplynula doba delší než 40, slovy: čtyřicet, dní. Každý člen družstva se může účastnit pouze jedné dílčí schůze, a to té, v jejíž působnosti se nachází jednotka, která mu byla přidělena. Pokud se však jednání dílčích schůzí týkají jeho oprávněných zájmů (např. při rozhodování o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení z družstva), musí být písemně pozván na všechny dílčí schůze a všech se též může zúčastnit a hájit své zájmy. Při rozhodování se sčítají hlasy, odevzdané na všech dílčích členských schůzích dohromady, přičemž jednotlivé hlasy se započítávají do celkového součtu i v případě, kdy dílčí schůze není sama o sobě usnášeníschopná. Pro dílčí schůze jinak platí stejná či obdobná ustanovení jako pro jednorázovou členskou schůzi.

10) Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení členské schůze nebo dílčích schůzí v plném znění družstvo zveřejní (zpravidla formou zápisu z členské nebo dílčí schůze) nejpozději do 15, slovy: patnácti, dnů ode dne jejího konání, a to minimálně na informační desce umístěné na internetových stránkách družstva (doba zveřejnění musí činit nejméně 60, slovy: šedesát, dnů ode dne konání členské schůze, příp. poslední dílčí schůze), a dále na výveskách příslušných družstevních objektů.

Čl. 25
Per rollam

1) Pro projednání záležitostí, které patří do okruhu působnosti členské schůze, může představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze v odůvodněných případech (např. pokud by svolání schůze bylo z organizačních důvodů obtížné nebo neekonomické, v časové tísni apod.) využít způsob rozhodování "per rollam" (tj. písemně, resp. formou oběžníku).

2) Pro platnost příslušného rozhodnutí musí být v tomto případě dodržen následující postup a náležitosti:
- představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle písemně všem členům návrh usnesení;
- návrh musí obsahovat text navrhovaného usnesení a jeho odůvodnění, upozornění na 15-ti, slovy: patnácti, denní lhůtu pro zpětné doručení vyjádření člena družstvu a podklady potřebné pro členovo kvalifikované rozhodnutí;
- nedoručí-li člen ve výše uvedené lhůtě družstvu svůj písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

3) Pro přijetí usnesení je dle charakteru rozhodované záležitosti (viz čl. 24, odst. 6) v tomto případě třeba prosté či kvalifikované většiny z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

4) Doručení písemného návrhu usnesení všem členům může být provedeno i osobně, a to členem představenstva nebo osobou oprávněnou ke svolání členské schůze, kteří tím mohou pověřit i jinou osobu (např. předsedu samosprávy nebo správce družstevních nemovitostí).

5) Výsledek rozhodnutí, včetně dne jeho přijetí, bude všem členům družstva oznámen stejným způsobem jako zápis a usnesení členské schůze.

Čl. 26

1) Člen družstva nebo likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze, a to ve lhůtě do 3, slovy: tří, měsíců ode dne jejího konání, příp. ode dne, kdy se o jejím konání dozvěděl, nejpozději však do 1, slovy: jednoho, roku ode dne jejího konání. Totéž platí i pro odvolání vůči rozhodnutí, které bylo učiněno mimo členskou schůzi (tj. způsobem per rollam, popsaným v předchozím článku). V případě dílčích členských schůzí tato lhůta běží až ode dne konání poslední dílčí schůze.

2) Nebylo-li právo, uvedené v předchozím odstavci, uplatněno včas, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

3) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 27
Představenstvo

1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, jemuž přísluší:
a) vést a řídit činnost družstva;
b) jednat jménem družstva navenek a vůči třetím osobám;
c) rozhodovat o přijetí a vyloučení člena;
d) zajišťovat řádné vedení účetnictví a předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrky a návrhy na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty;
e) stanovovat zásady pro určování výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním jednotek, a to v souladu s platnými právními předpisy a ustanovením čl. 43 těchto stanov;
f) stanovovat zásady pro tvorbu a použití fondů s výjimkou případů, kdy jde o záležitost svěřenou těmito stanovami do působnosti členské schůze či samosprávy;
g) vydávat směrnice pro podrobnější úpravu činnosti družstva, pokud tyto nepatří do výlučné působnosti členské schůze nebo schůze samosprávy;
h) rozhodovat o všech dalších záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.

2) Ze své činnosti je představenstvo odpovědné členské schůzi.

3) Představenstvo dále zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva a svolává a připravuje její jednání.

4) Představenstvo má tři členy. Členy, předsedu a místopředsedu představenstva volí členská schůze, která může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků a určit jejich pořadí.

5) Členové představenstva a jejich náhradníci se volí v souladu s posledním odstavcem tohoto článku a dále tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo ve vztahu k členům kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé či sourozenci.

6) Člen představenstva nesmí:
a) podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného;
b) být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, s výjimkou společenství vlastníků jednotek;
c) být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

Čl. 28
Zastupování družstva

1) Představenstvo zastupuje družstvo vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány. Za představenstvo jedná navenek jménem družstva předseda nebo místopředseda, každý z nich samostatně.

2) Podepisování za družstvo činí předseda nebo místopředseda tak, že k napsané nebo natištěné firmě družstva připojí svůj podpis. Smlouvy o převodu nemovitostí či jednotek a úvěrové a zástavní smlouvy podepisují předseda a místopředseda společně.

3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jinou osobu či osoby, např. správce družstevních nemovitostí.

Čl. 29
Předseda představenstva

1) Předsedovi představenstva přísluší:

a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami;
c) organizovat a řídit běžnou činnost družstva;
d) rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření těmito stanovami, členskou schůzí nebo představenstvem.

2) Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti místopředseda, a to v celém rozsahu jeho pravomocí.

Čl. 30
Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda představenstva zejména:

a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
c) jedná za představenstvo navenek ve všech věcech družstva.

Čl. 31
Rozhodování o bytových otázkách

1) V rámci této činnosti předseda představenstva zejména:

a) rozhoduje v souladu s ustanovením části IV. těchto stanov o přidělování jednotek členům, příp. o změnách rozhodnutí o přidělení jednotky, a určuje výši dalších členských vkladů a dalších plateb vztahujících se k jednotkám a členství v družstvu;
b) uzavírá se členy smlouvy o přidělení jednotek, vyhodnocuje jejich plnění a rozhoduje o případných sankcích vůči členům, kteří neplní povinnosti z těchto smluv vyplývající;
c) stanovuje výši nájemného, příspěvků do fondů družstva a úhrad za služby, poskytované v souvislosti s užíváním jednotky, a to v souladu s rozhodnutím představenstva, příslušnými právními předpisy, ustanovením čl. 43 a družstevními směrnicemi;
d) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevní jednotky a o žádostech člena nebo nájemce na provedení stavebních změn, nadstandardních úprav a změn ve vybavení jednotky;
e) dává souhlas k podnájmu jednotky;
f) schvaluje výměny jednotek dle čl. 44.

2) O žádosti člena, která se týká záležitostí výše v tomto článku uvedených, rozhoduje předseda nejdéle do 30, slovy: třiceti, dnů od jejího podání.

3) O své činnosti podle tohoto článku předseda pravidelně informuje představenstvo.

Čl. 32
Kontrolní komise

1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření a činnosti družstva. Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

2) Kontrolní komise se písemně vyjadřuje ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

3) Představenstvo a jiné orgány družstva je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky na hospodaření nebo postavení družstva či jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo, přičemž je rovněž oprávněna vyžadovat zjednání nápravy a určovat lhůty pro tuto nápravu.

5) Kontrolní komise určuje v případě potřeby svého člena, který bude zastupovat družstvo před soudem a jinými orgány proti členovi představenstva.

6) Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu a může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků a určit jejich pořadí.

7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo ve vztahu k členům představenstva manželé, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Člen kontrolní komise nesmí být

zároveň členem představenstva nebo jinou osobou, oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo, ani předsedou samosprávy.

8) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi, které podává zprávy o své činnosti.

9) Podklady pro jednání, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají zpravidla její pověření členové.

Čl. 33
Samospráva

1) Samospráva je organizační jednotka družstva sloužící k efektivnímu výkonu práv a povinností členů družstva v případě, že do působnosti družstva spadá více domů, vchodů či domovních sekcí. Zřizuje se rozhodnutím představenstva nebo předsedy družstva, ve kterém se zároveň stanoví okruh její působnosti (zpravidla jednotlivý dům, vchod či domovní sekce), příp. podrobnější pravidla pro její činnost.

2) Členy samosprávy jsou všichni členové družstva, kterým byly přiděleny jednotky zařazené do okruhu působnosti samosprávy.

3) Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou schůze členů samosprávy (dále jen schůze samosprávy) a předseda samosprávy.

Čl. 34
Schůze samosprávy

1) Schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy.

2) Členovi družstva při rozhodování na schůzi samosprávy náleží jeden hlas za každou přidělenou jednotku, která se v okruhu působnosti samosprávy nachází. To platí i pro společné členství manželů.

3) Pokud byly členovi přiděleny jednotky, které se nacházejí v okruhu působnosti více samospráv, je tento členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen předsedou každé z nich. V případě společného členství manželů může být předsedou každé ze samospráv zvolen kterýkoliv z nich.

4) Schůze samosprávy zejména:

a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
b) volí a odvolává ze svého středu předsedu samosprávy,
c) projednává a schvaluje zprávy předsedy samosprávy o jeho činnosti,
d) pro členy samosprávy může stanovit mimořádné příspěvky do fondu oprav a pravidla pro jejich vybírání;
e) rozhoduje o použití těch prostředků z fondu oprav, které spadají do okruhu působnosti samosprávy;
f) projednává případy porušování dobrých mravů v domě, domovního řádu nebo práv a povinností nájemců, a navrhuje příslušnému orgánu družstva přijetí opatření k nápravě;
g) projednává výsledky hospodaření samosprávy s prostředky patřícími do okruhu její působnosti a ukládá předsedovi samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků.

5) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí schůze samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Čl. 35

1) Schůzi samosprávy svolává a řídí předseda samosprávy podle potřeby.

2) Předseda samosprávy musí svolat schůzi samosprávy, požádá-li o to:

a) jedna třetina všech členů samosprávy,
b) představenstvo družstva.

3) O svolání schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy informováni nejméně 8, slovy: osm, dní před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení umístěné na vývěskách v družstevních objektech, které se nacházejí v okruhu působnosti samosprávy.

4) Schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. V případě rozhodování podle čl. 34, odst. 4, písm. b), d) a e) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.

5) Není-li v době zahájení schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení se v takovém případě vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Tím však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.

Čl. 36
Předseda samosprávy

1) Předseda samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními.

2) Předseda samosprávy zejména:

a) plní úkoly v okruhu působnosti samosprávy;
b) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, upozorňuje družstvo nebo správce domu na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování;

c) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání fondu oprav v rámci okruhu působnosti samosprávy;
d) pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů souvisejících s činností samosprávy a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
e) předkládá ke schválení příslušným orgánům družstva rozhodnutí a návrhy schůze samosprávy v případech, kdy jde o záležitost spadající do jejich působnosti;
f) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
g) podává schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy;
h) předkládá schůzi samosprávy návrhy a podněty k rozhodnutí.

3) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí předseda samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

4) Není-li zvolen předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím k tomu pověřené osoby.

Část IV. - Přidělování jednotek

Čl. 37

1) Družstvo přiděluje svým členům jednotky na základě jejich požadavku, a to až do vyčerpání počtu jednotek, stanoveného realizační projektovou dokumentací příslušného objektu.

2) Rozhodování o přidělování jednotek je v kompetenci předsedy představenstva.

3) Podmínkou pro přidělení jednotky je závazek ke splacení dalšího členského vkladu dle čl. 11, ke kterému vyzve písemně předseda představenstva uchazeče o členství, o jehož přijetí do družstva bylo kladně rozhodnuto. Na základě tohoto rozhodnutí uzavře družstvo s uchazečem o členství písemnou smlouvu o přidělení jednotky.

4) Tato smlouva musí obsahovat zejména:
a) označení smluvních stran;
b) označení příslušné jednotky dle údajů z projektové dokumentace, příp. z katastru nemovitostí;
c) celkovou výši dalšího členského vkladu;
d) výši a splatnost jednotlivých splátek dalšího členského vkladu, případně plateb do úvěrového fondu a dalších příslušných poplatků a příspěvků;
e) termín fyzického předání jednotky do užívání člena.

5) Lhůta pro uzavření smlouvy o přidělení jednotky je 30, slovy: třicet, dnů ode dne, kdy bylo uchazeči o členství doručeno rozhodnutí představenstva o jeho přijetí do družstva. Po marném uplynutí této lhůty rozhodnutí představenstva pozbývá platnosti. Představenstvo je oprávněno písemně tuto lhůtu prodloužit, a to i zpětně.

6) Fyzické předání přidělené jednotky do užívání člena je podmíněno uhrazením veškerých do té doby splatných plateb, pokud se člen nedohodne s družstvem jinak.

7) Se členem, na něhož členství přešlo nebo bylo převedeno dle čl. 7 nebo 8, uzavře družstvo novou smlouvu o přidělení jednotky, přičemž se přiměřeně použijí pravidla stanovená výše v tomto článku.

Čl. 38
Změna rozhodnutí o přidělení jednotky

Předseda představenstva může po dohodě se členem změnit své rozhodnutí o přidělení konkrétní jednotky v tom smyslu, že členovi bude přidělena jednotka jiná. Družstvo poté dohodou s členem rovněž stejným způsobem změní původní smlouvu o přidělení jednotky, příp. i nájemní smlouvu, byla-li již uzavřena.

Čl. 39
Sloučení a rozdělení jednotek

Jakékoliv stavební změny jednotky, např. sloučení se sousední jednotkou nebo rozdělení na dvě či více samostatných jednotek, lze provést jen se souhlasem předsedy představenstva, příp. se souhlasem, resp. povolením příslušného stavebního úřadu, pokud je to podle jiných právních předpisů nutné.

Část V.- Nájem družstevní jednotky

Čl. 40
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 nebo osoba družstvem pověřená uzavíráním nájemních smluv v rámci výkonu správy domu je pro tyto účely označena 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 mu byla přidělena dle předchozích ustanovení těchto stanov. Členovi vzniká nárok na uzavření nájemní smlouvy do 30, slovy: třiceti, dnů ode dne, kdy bude příslušná jednotka zkolaudována, ne však dříve, než družstvu uhradí veškeré platby do té doby splatné.

4) Přechodem 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 sjednána pouze na dobu určitou, a to nejvýše na 1, slovy: jeden, rok. Nečlenovi družstva lze přenechat družstevní jednotku do nájmu pouze tehdy, pokud o ní neprojevil zájem žádný z členů družstva nebo město či obec, pokud je z titulu poskytnutých státních dotací na výstavbu nájemních bytů spoluvlastníkem bytového domu, ve kterém se tato jednotka nachází. 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. 41
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;
- domovnické služby;
- pojištění nemovitosti;
- správu domu.

Čl. 42
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. 43
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 přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

3) Výši nájemného stanoví pronajímatel tak, aby nepřekročilo maximální výši stanovenou platnými právními předpisy.

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 směrnicí družstva, odsouhlasenou členskou schůzí. 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 směrnicí družstva, odsouhlasenou členskou schůzí.

Čl. 44
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. 45
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,
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. 46
Výpověď z nájmu

1) Nájem družstevní jednotky může kterákoliv ze smluvních stran vypovědět pouze z důvodů a za podmínek daných platnými právními předpisy a těmito stanovami. Současně s výpovědí ze strany družstva bude zahájeno řízení o vyloučení člena z družstva.

2) Pro účely výpovědi podané pronajímatelem a naplnění výpovědních důvodů se považuje:
a) za hrubé porušování dobrých mravů v domě zejména: opakované rušení nočního klidu, stálé vážné znečišťování společných prostor v domě, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců pronajímatele, opětovné nebo po delší dobu trvající hrubé porušování povinností uvedených v prvním odstavci čl. 40.
b) za hrubé porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu jednotky zejména případ, kdy:
- nájemce 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;
- nájemce dal jednotku či její část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
- nájemce užívá jednotku nebo její část v rozporu s nájemní smlouvou, zejména k jiným účelům než je ve smlouvě stanoveno;
- nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební či jiné podstatné změny jednotky;
- bez písemného souhlasu pronajímatele užívá jednotku jiná osoba než osoby, které jsou členy jeho domácnosti;
- nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně změn v počtu osob užívajících jednotku;
- nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně potřeb oprav v jednotce nebo provedení potřebné opravy v jednotce znemožní;
- nájemce nebo osoby, které s ním jednotku užívají, poškozují společné části nebo společná zařízení domu nebo vnitřní zařízení jednotky, které je ve vlastnictví pronajímatele;
- nájemce znemožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky za účelem kontroly jak je užívána, instalace, údržby či odpočtu naměřených hodnot u měřící a regulační techniky, nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří pronajímateli, ačkoli byl předtím pronajímatelem řádně upozorněn.

Čl. 47

Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou jednotku vyklidit a předat pronajímateli a to ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Čl. 48

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.

Část VI. - Převod jednotky do vlastnictví

Čl. 49

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

2) Převod jednotky do vlastnictví člena může být zároveň proveden pouze v souladu s podmínkami příslušné úvěrové smlouvy uzavřené mezi družstvem a bankou financující výstavbu předmětného bytového domu (pokud byla tato smlouva uzavřena). Družstvo není oprávněno převést přidělenou jednotku do vlastnictví jiné osoby než člena, kterému je k datu převodu aktuálně přidělena a kterou člen užívá na základě platné nájemní smlouvy.

3) Pokud člen hradí další členský vklad nebo jeho část prostřednictvím hypotečního nebo jiného úvěru poskytnutého bankou nebo stavební spořitelnou (dále jen banka), může družstvo jako zástavce uzavřít s příslušnou bankou zástavní smlouvu, jejímž předmětem bude zřízení zástavního práva k jednotce, která byla tomuto členovi přidělena, a k jejím spoluvlastnickým podílům na společných částech domu a příslušných pozemcích. Zástavní právo bude zřízeno k zajištění pohledávek banky vůči členovi z titulu poskytnutí shora uvedeného úvěru. Družstvo není povinno uzavřít tuto zástavní smlouvu, pokud má vůči členovi jakékoliv pohledávky po lhůtě splatnosti.

4) Bezodkladně po vzniku vlastnického práva člena k družstevní jednotce bude osobou odpovědnou za správu domu členovi předepsána výše úhrad za služby spojené s užíváním jednotky a společných částí domu nebo člen výši těchto úhrad s osobou oprávněnou za správu domu sjedná.

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.

Čl. 50
Práva a povinnosti vlastníka - uživatele jednotky

1) Vlastník jednotky má obdobné povinnosti, jako jsou povinnosti nájemce uvedené v čl. 41 těchto stanov. Družstvo již nemá povinnost udržovat jednotku převedenou do vlastnictví člena ve stavu způsobilém pro řádné užívání.

2) Vlastník jednotky je dále povinen:

a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách či při jiném nakládání s jednotkou nerušil a neohrožoval ostatní uživatele jednotek při výkonu jejich práv.
b) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebné opravy a údržbu,
c) odstranit závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
d) zdržet se provádění úpravy jednotky nebo jejího zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek měněn vzhled objektu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení objektu (vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník jednotky povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v jednotce ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních obyvatel a uživatelů ostatních jednotek v objektu. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
e) umožnit na požádání oprávněné osobě přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a opravy ostatních jednotek, popř. objektu jako celku, a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

Čl. 51
Úhrady za služby spojené s užíváním jednotky jejím vlastníkem

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

2) Výše úhrad za služby a plateb za správu objektu, úklid, údržbu a domovníka bude uvedena v evidenčním listu nebo předpisu plateb.

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.

Část VII. - Hospodaření družstva

Čl. 52
Základní kapitál

Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 53
Fondy družstva

Družstvo vytváří nedělitelný fond, fond členských podílů, úvěrový fond, rizikový fond a fond oprav a údržby. Na základě rozhodnutí členské schůze může družstvo zřizovat i jiné fondy.

Čl. 54
Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří z příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali ke splacení dalšího členského vkladu.

2) Prostředky z nedělitelného fondu lze použít k úhradě ztráty družstva, příp. k překonání nepříznivé hospodářské situace družstva, příp. k jinému účelu dle rozhodnutí členské schůze.

3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

Čl. 55
Fond členských podílů

1) Fond členských podílů se tvoří ze splátek dalšího členského vkladu, ke kterým se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky.

2) Fond se používá na financování investičních, případně i finančních, nákladů spojených s pořízením či vybavením družstevních nemovitostí či jednotek nebo na financování jejich technického zhodnocení. Fond se snižuje při převodu jednotky z družstevního vlastnictví.

3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek (jednotlivý dům, vchod nebo domovní sekce).

Čl. 56
Úvěrový fond

1) Úvěrový fond se tvoří z příspěvků, k nimž se členové družstva zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky. Tyto příspěvky nezakládají majetkovou účast člena v družstvu a platí je pouze ti členové, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k úhradě části dalšího členského vkladu prostřednictvím hypotečního nebo jiného úvěru (dále jen úvěru) družstva.

2) Fond se používá k úhradě úroků z úvěrů poskytnutých družstvu na výstavbu či koupi družstevních nemovitostí. Výše příspěvků se může během doby splácení úvěrů měnit, a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby a výši státní finanční podpory hypotečního úvěrování, pokud tato byla nebo bude družstvu přiznána.

3) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek.

Čl. 57
Rizikový fond

1) Rizikový fond se tvoří z příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k úhradě části dalšího členského vkladu prostřednictvím úvěru družstva.

2) Ke splacení příspěvku do rizikového fondu se člen zavazuje ve smlouvě o přidělení jednotky. Příspěvek je určen k úhradě případných budoucích dluhů člena na platbách do fondu členských podílů a do úvěrového fondu. Jeho výše činí trojnásobek měsíční splátky, kterou je člen povinen platit do fondu členských podílů a úvěrového fondu podle smlouvy o přidělení jednotky. Nelze jej však považovat za zálohu na jakoukoliv platbu stanovenou těmito stanovami nebo smlouvou o přidělení jednotky a jeho zaplacení tedy nemá vliv na povinnost člena tyto platby řádně hradit. Mimořádné příspěvky do rizikového fondu budou uloženy na samostatném účtu u banky. Úroky z tohoto účtu náleží družstvu a družstvo je používá zejména k úhradě daní, provozních a režijních nákladů, příp. i k úhradě ztráty.

3) Fond se používá k úhradě splátek a úroků z úvěrů poskytnutých družstvu na výstavbu či koupi družstevních nemovitostí, pokud k tomu nedostačují prostředky z fondu členských podílů a úvěrového fondu. Družstvo je oprávněno uspokojit ze složeného příspěvku do rizikového fondu své splatné pohledávky i bez předchozího upozornění člena, je však vždy povinno čerpání prostředků členovi oznámit. Po dobu trvání členství je člen povinen nejpozději do 30, slovy: třiceti, dnů ode dne, kdy mu bylo toto oznámení doručeno, doplatit příspěvek do rizikového fondu do původní sjednané výše. Opakované nesplnění tohoto závazku bude považováno za hrubé porušení členských povinností.

4) V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku právo, s výjimkou uvedenou v následujícím odstavci. V případě ukončení členství družstvo vyplatí členovi zůstatek složeného příspěvku, a to ve stejném termínu, ve kterém členovi vznikne nárok na výplatu vypořádacího podílu dle čl. 21 těchto stanov. Příspěvek lze též použít na úhradu posledních tří měsíčních splátek do fondu členských podílů a do úvěrového fondu podle smlouvy o přidělení jednotky.

5) V případě, že v rizikovém fondu bude vytvořena rezerva ve výši minimálně 3, slovy: tří, měsíčních anuitních splátek úvěru snížených o aktuální výši státní finanční podpory hypotečního úvěrování (pokud tato bude družstvu přiznána), může představenstvo rozhodnout o rozdělení zbývajících prostředků mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.

6) Pokud po splacení celého úvěru a úroků z něj zůstanou v rizikovém fondu nevyčerpané finanční prostředky, rozdělí se tyto mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.

7) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek.

Čl. 58
Fond oprav a údržby

1) Fond se tvoří pravidelnými, příp. mimořádnými příspěvky členů. Tyto příspěvky jsou součástí pravidelných měsíčních plateb nájemného a úhrad za služby a nezakládají majetkovou účast člena v družstvu.

2) Fond se používá na financování oprav, údržby, modernizace a rekonstrukce, příp. dalších nákladů souvisejících s provozem družstevních nemovitostí.

3) Fond se vede v členění dle jednotlivých jednotek a středisek.

4) Způsob tvorby a použití fondu může podrobněji upravit směrnice družstva, odsouhlasená členskou schůzí.

Čl. 59
Použití zisku a úhrada ztráty družstva

1) Zisk nebo ztráta družstva se každoročně vypořádají rozhodnutím členské schůze.

2) Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu, zbylý zisk se použije dle rozhodnutí členské schůze k přídělům do fondů. Za podmínek stanovených zákonem může členská schůze rovněž rozhodnout, že tento zbylý zisk, resp. jeho část, bude rozdělen mezi členy družstva.

3) Ztrátu ze svého hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:

a) z nedělitelného fondu,

b) rozvržením na členy, a to v souladu s ustanovením čl. 10, odst. 2, písm. g).

c) jiným způsobem.

Čl. 60
Omezení hospodaření družstva

1) Družstvo nesmí převést družstevní jednotky, budovy s nimi ani pozemky jimi zastavěné či s nimi věcně související do vlastnictví třetích osob bez předchozího souhlasu všech členů družstva, kteří jsou nájemci těchto jednotek nebo kteří mají na uzavření nájemní smlouvy k předmětným jednotkám právo. Tento souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. To neplatí, jedná-li se o převody jednotek do vlastnictví členů družstva, kteří jsou zároveň jejich nájemci.

2) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní jednotky, budovy s nimi ani pozemky jimi zastavěné či s nimi věcně související bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto jednotek. Tento souhlas musí mít též písemnou formu s úředně ověřeným podpisem a je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Část VIII. - Zánik družstva

Čl. 61

1) Družstvo se ruší:

a) usnesením členské schůze o zrušení družstva s likvidací,

b) rozhodnutím soudu.

c) jiným způsobem daným platnými právními předpisy.

2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Část IX. - Společná ustanovení

Čl. 62

1) Za den zaplacení se ve smyslu těchto stanov považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu příjemce nebo den, kdy byla příjemci (nebo osobě oprávněné za něj jednat) předána v hotovosti.

2) Člen je oprávněn veškeré platby, k nimž se zavázal a které jsou splatné v měsíčních splátkách, platit jednou souhrnnou částkou, a to každý měsíc ke dni, kdy je splatná první z těchto plateb. Takto provedená úhrada se započítává na jednotlivá plnění v tomto pořadí: a) platba do fondu členských podílů; b) platba do úvěrového fondu; c) platby související s nájmem jednotky a službami; d) ostatní platby.

3) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů nebo jednotlivých orgánů družstva musí být těmto členům nebo orgánům doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených právním předpisem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že v případě obyčejné poštovní zásilky je dnem doručení třetí den po dni jejího odeslání. U doporučené zásilky a zásilky do vlastních rukou se za den doručení považuje desátý den od oznámení provozovatele poštovních služeb, že si adresát zásilku nevyzvedl, příp. její převzetí odmítl. Členovi se doručují písemnosti na korespondenční adresu, uvedenou v seznamu členů.

4) Družstvo je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů či nájemců jednotek, doručit i vhozením do jejich listovní schránky, současně je však povinno toto oznámení uveřejnit na vývěsce příslušného družstevního objektu nebo na informační desce (tj. na internetových stránkách) družstva.

Část X. - Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 63

1) Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních korporacích - ZOK) a zákonem č. 89/2012 (nový občanský zákoník - NOZ). Družstvo se změnou stanov podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku. Jednotlivá dílčí ustanovení těchto stanov, která by případně byla s právními předpisy v rozporu, jsou neplatná.

2) Toto nové úplné znění stanov a jejich veškeré pozdější změny nabývají účinnosti dnem, kdy byly schváleny členskou schůzí, pokud zákon nestanoví jinak.

3) Dnem nabytí účinnosti těchto změn stanov zároveň pozbývají účinnosti ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou s tímto novým zněním stanov v rozporu.

Správnost úplného znění stanov potvrzuje:

.....

Mgr. Zdenka Vernerová, předseda představenstva