

STANOVY

Bytové družstvo Písek

Část I

Základní ustanovení

Článek 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Písek
- 2) Sídlo: Šobrova 1846, Písek 397 01
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích v oddílu Dr., č. vl. 192 a má přiděleno identifikační číslo 625 09 292 Právní poměry družstva upravuje Občanský zákoník č.89/2012 Sb., zákon č.90/2012 Sb., zákon č.33/2020 Sb. a tyto stanovy.

Článek 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Spravuje domy s byty a nebytovými prostory v Šobrově ulici v Písku č.p. 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847 včetně příslušných pozemků. Jeho hlavním posláním je udržovat a provozovat uvedené domy a příslušné nebytové prostory za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen zákon), jeho novelizací zák. 33/2020 Sb. i jinou činností, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Část II

Činnosti družstva

Článek 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor a na ostatním majetku družstva.

2) Předmětem činnosti družstva je zejména:

a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

aa) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;

ab) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva

ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,

b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu nebytových prostor osobám, které nejsou členy družstva .

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

4) Bytové družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jediný jeho člen není nájemcem družstevního bytu ve vlastnictví tohoto bytového družstva, ani podle stanov žádnému členovi nevznikne po splnění všech podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

5) Bytové družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku pouze mezi své členy, neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů.

6) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným, ledaže s podmínkami převodu předem **souhlasí všichni členové bytového družstva**, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Toto neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.

7) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj **souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva**, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem

Část III

Členství v družstvu

Článek 4

Vznik členství

Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva
 - b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu
 - d) Vznikem členství členovi bytového družstva vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá.
- 4) členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 5

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

Článek 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

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

4) Společné členství manželů zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů;
- b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů;
- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

Článek 8

Splynutí družstevních podílů

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

Článek 9

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Článek 10

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;
- e) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně

nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);

f) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze, jejímž je členem;

g) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;

h) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Článek 11

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;

b) na základě uzavřené nájemní smlouvy platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;

c) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor;

d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhradu za služby spojené s jeho užíváním nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhradu za služby spojené s jeho užíváním;

e) platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, se zajištěním náhradního úklidu společných prostor nebo v souvislosti se „zákonnou součinností“ vůči exekutorovi, s dražbou družstevního podílu a převodem práv a povinností, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;

f) Každý uživatel družstevního bytu ručí za své podnájemníky a je povinen hradit za ně poplatky spojené s užíváním jemu přiděleného bytu, jež by při podnájmu měli platit tito podnájemníci včetně zajištění úklidu společných prostor v domě.

g) V souvislosti s užíváním družstevního bytu má člen povinnost hradit opravy veškerého vnitřního vybavení bytu včetně vstupních dveří.

h) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;

i) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;

- j) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.
- l) dle rozpisu samosprávy, společenství vlastníků, případně dle prohlášení vlastníka provádět nebo si zajistit úklid společných prostor v domě včetně pozemků v majetku družstva.

Článek 12

Základní povinnosti družstva

je zajišťování předmětu činnosti družstva (část II., čl.3.), ostatní povinnosti družstva neřešené těmito stanovami vyplývají z občanského zákoníku. V souvislosti s prováděním správy nemovitosti je družstvo povinno hradit opravy společných prostor a společných energetických sítí, t.j. stoupaček a elektroinstalace k elektroměrům jednotlivých bytů, komínů.

Článek 13

Členský vklad .

- 1) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 000 Kč.
- 2) Změna stanov kterou se umožní zvýšení základního členského vkladu nebo zvýšení doplatkem vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva.
- 3) Vypořádací podíl je roven výši členského vkladu. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích,

Článek 14

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Článek 15

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu na jiného člena jen po jeho rozdělení při držení podmínek uvedených v čl.9.

Článek 16

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;
- d) převodem družstevního podílu;
- e) přechodem družstevního podílu;
- f) smrtí člena družstva;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- i) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní mocí rozhodnutí o tomto návrhu;
- j) zánikem družstva bez právního nástupce;
- k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

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

4) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Článek 17

Vyloučení člena z družstva

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze družstva zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavržením způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů.

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

- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

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

4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.

5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi družstva ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi družstva. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

6) Proti rozhodnutí členské schůze družstva o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 1 měsíce ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7) Rozhodnutí členské schůze družstva o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

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

9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 18

Přechod družstevního podílu

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

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

Článek 19

Zánik členství

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

Článek 20

Seznam členů

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno a příjmení, bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování. Totéž platí i pro druhého člena manželství;
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
- c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

2) člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

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

6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Část IV

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Článek 21

Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 22

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Členové-nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví člen-nájemce předem o své delší nepřítomnosti, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

Článek 23

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen-nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen-nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních,

kanalizačních, plynových rozvodů k měřičům, rozvodů společné televizní antény, opravy a ověřování bytových měřičů vody, plynu a ele. energie. Pokud je v budově již vypracováno prohlášení vlastníka řídí se opravy a úhrady za tyto opravy plně prohlášením vlastníka.

3) Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 24

1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud úhrada na něj nepřechází dle pravidel tvorby a čerpání finančních prostředků v budově. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 3 měsíců od odstranění závad.

2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

4) Člen může chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, na pořízení a provoz technického zařízení v souvislosti s eliminací a odstraněním hluku (např. štěkot psa) a zápachu zvířete nebo náklady spojené s nuceným odchytem zvířete při jeho volném pohybu ve společných prostorách, nahradí člen-nájemce tyto náklady družstvu.

Článek 25

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena-nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Článek 26

Člen – nájemce družstevního bytu smí provádět stavební úpravy v bytě, a to na svůj náklad. Úpravy nesmí narušit stavební konstrukci domu. Termín úpravy oznámí na informační desce v domě.

Článek 27

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

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné bytovému družstvu za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění navrhne představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům a schválí členská schůze družstva.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši navrhne představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě a schválí členská schůze. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s členem-nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně poplatku na správu družstva určeného se platí pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
- 5) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do 5 dnů po jejich splatnosti je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení předpisem ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 6) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu – nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu

Článek 28

Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželý.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu.
- 3) V právních jednáních týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni jednat společně a nerozdílně.

Článek 29

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů; nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

Článek 30

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává žijící z rozvedených manželů.

Článek 31

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 16;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.
- d) člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

Článek 32

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na vznik nájmu družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 33

Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Trvalé užívání družstevního bytu k jiným účelům než k bydlení není možné.

Článek 34

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Podnájem bytu či jeho části je soukromou záležitostí člena družstva s tím, že nebudou porušena základní ustanovení Domovního řádu, Občanského zákoníku, dalších dokumentů družstva a etiky spojené s bydlením.
- 2) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí.
- 3) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na bytovou náhradu.

Část V

Orgány družstva

Článek 35

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo;
- c) předseda;
- d) kontrolní komise;

Článek 36

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

Článek 37

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Členům orgánů družstva je za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou českým statistickým úřadem.

Článek 38

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

2) Orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.

3) Orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Článek 39

1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.

2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

Článek 40

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž sdělení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

Článek 41

1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

Článek 42

1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném.

2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

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

Článek 43

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

Článek 44

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
 - a) název firmy a sídlo
 - b) datum a místo konání schůze;
 - c) program
 - d) seznam přítomných osob
 - e) přijatá usnesení - závěry;
 - f) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Každý člen družstva má právo obdržet zápis z jednání orgánů družstva.
- 3) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní předáním zápisu každému členu družstva.
- 4) Osoba oprávněná ke svolání členské schůze může zaslat všem členům návrh rozhodnutí per rollam, který obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí, jeho odůvodnění a podklady k přijetí;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena – 2 dny od doručení členu;
- 5) Vyžaduje-li zákon aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou (notářským zápisem) a takové rozhodnutí má být přijato per rollam, musí mít návrh rozhodnutí formu veřejné listiny. V tom případě se členům zasílá kopie veřejné listiny obsahující návrh rozhodnutí. Na navazujícím vyjádření člena pak bude stačit úředně ověřený podpis.
- 6) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu všech členů družstva. Výsledek rozhodování per rollam oznámí oprávněná osoba všem členům bez zbytečného odkladu.

Článek 45

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do její působnosti náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;

- b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád;
- c) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- d) rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise
- e) rozhodovat o základních otázkách činnosti, schvalovat řádnou účetní závěrku
- f) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva, o rozdělení a užití zisku;
- g) rozhodovat o použití nedělitelného fondu, o způsobu úhrady ztráty;
- h) rozhodovat o přeměně družstva;
- ch) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
- i) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- j) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- k) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, schvalovat výši poplatku na správu družstva podle čl. 27 odst. 4;
- l) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
- m) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze (schválení Domovního,Požárního a Organizačního Řádu)

3) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.

Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná závěrka sestavena. Členskou schůzi může v důležitém zájmu svolat rovněž kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.

4) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou předanou všem členům družstva, elektronicky, zveřejněním na internetové stránce nebo na informační desce družstva ve vchodech, a to nejpozději patnáct dní před dnem konání schůze.

5) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva;
- b) místo a dobu zahájení schůze - a to tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se schůze zúčastnit. Sdělit, zda jde o členskou nebo náhradní členskou schůzi;
- c) program schůze;
- d) K pozvánce je možno přikládat doklady k jednotlivým záležitostem programu schůze včetně účetní závěrky. Má-li dojít ke změně Stanov nebo k přijetí usnesení, jehož výsledkem je změna Stanov, musí být k pozvánce přiložen návrh těchto změn nebo usnesení.

6) Na žádost deseti procent členů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané schůzi o této žádosti a zařadit ji vhodně do programu schůze.

Článek 46

1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů a nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.

2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové.

- 3) Každý člen má jeden hlas. Manželé ve společném členství mají jeden hlas.
- 4) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 5) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se členská schůze usnáší souhlasem tří čtvrtin všech členů družstva.
- 6) V případě rozhodování o
- a) uhrazovací povinnosti;
 - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - c) přeměně družstva
- je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni dvě třetiny členů a usnesení musí být přijato dvěma třetinami přítomných na členské schůzi.
- d) změna stanov
- je členská schůze schopna se usnášet již za přítomnosti čtvrtin členů družstva a usnesení musí být přijato třemi čtvrtinami přítomných členů družstva na členské schůzi.
- 7) Není-li schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní.
- 8) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech členů, nejméně však pět členů.
- 9) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu schůze, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 10) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jeho průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení členské schůze se osvědčuje ověřeným podpisem, pokud se jedná o
- a) změnu stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;

Článek 47

Každý člen, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 1 měsíce ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti

usnesení z členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Článek 48

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jednají alespoň dva členové představenstva – předseda (popř. místopředseda) a člen.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, včetně plateb v peněžní instituci, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.

Článek 49

Do působnosti představenstva náleží:

- a) zajištění plnění usnesení členské schůze družstva;
- b) rozhodovat o opravách havarijního stavu majetku, zajišťovat běžnou údržbu a opravu budov;
- c) svolávat členskou schůzi a připravovat podklady pro jeho jednání
- d) připravit podklady pro členskou schůzi o určení výše zálohy za užívání bytů a nebytových prostor a za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
- e) zajišťovat zpracování řádné účetní závěrky a hodnotit výsledky činnosti družstva a předkládat je členské schůzi ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty;
- f) projednávat zprávy kontrolní komise a zprávy kontrol provedených jinými orgány, schvalovat a zajišťovat opatření k odstranění zjištěných nedostatků;
- g) připravit návrh pro členskou schůzi o rozhodování o vyloučení z družstva;
- h) vydávat organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy,
- ch) připravit návrh na výši odměny představenstvu a revizní komisi;
- i) plnit další úkoly podle těchto stanov

Článek 50

- 1) Představenstvo má 5 členů.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.

5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

6) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

7) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu.

Článek 51

1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda) alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze.

2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 52

Předseda

1) Předsedovi přísluší:

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) svolávat a řídit schůze představenstva a navrhovat program jeho jednání;
- c) zastupovat družstvo ve všech záležitostech spojených s činností družstva;
- d) podepisovat s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.
- e) svolávat a řídit jednání členské schůze.

Článek 53

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.

3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření

nebo postavení družstva a jeho členů.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 54

1) Kontrolní komise má 3 členy.

2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena.

3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.

4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná.

5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

6) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.

7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

Článek 55

1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda alespoň sedm dní před konáním schůze elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání;

2) Kontrolní komise se schází podle potřeby.

3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Článek 56

Zastupování družstva ve společenství vlastníků

1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda

družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.

2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

Část VI

Hospodaření družstva

Článek 57

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Článek 58

Fondy družstva

1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.

2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Tvorba a použití fondu se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

3) Fond dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se eviduje.

Článek 59

Základní kapitál

1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů.

2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

3) Základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč

Článek 60

Nedělitelný fond

1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.

2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty, případně k převodu do jiných fondů.

3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 61

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a je navyšován o vytvořený zisk družstva.

2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.

3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.

4) Zálohu nebo její část lze členu-nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

Část VII

Zrušení a likvidace

Článek 62

Družstvo se ruší právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Článek 63

1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

2) Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno ověřeným podpisem představenstva.

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

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

5) Ruší-li se družstvo při přeměně, ruší se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Článek 64

1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:

a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný

pořádek;

- b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
- c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
- d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
- e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
- f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
- g) provozuje činnost, která je v rozporu se jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Článek 65

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

Článek 66

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

Článek 67

Převod části majetku družstva

Družstvo může na základě platných zákonů převádět na základě žádosti členů byty do osobního vlastnictví s tím, že následně dojde k transformaci bytového družstva na družstvo vlastníků jednotek.

Část VIII

Společná ustanovení

Článek 68

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

Článek 69

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do třiceti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Článek 70

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva jsou závazné pro všechny členy družstva.
- 2) Pokud se v těchto stanovách hovoří o uživateli bytu, má se za to i že jde o podíl na společných prostorech a nebytových prostorech jím užívaných.
- 3) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze.

Část IX

Přechodná a závěrečná ustanovení

Článek 71

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva. Stejně tak i počet členů představenstva a kontrolní komise zůstává do konce volebního období.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Článek 72

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 18.10.2021 a nabývají účinnosti okamžitě. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost Občanského zákoníku č.89/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., zákona č.33/2020 Sb.

Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí Bytového družstva Písek, Šobrova 1846,
397 01 Písek **dne 18.10.2021**

Za správnost :

Hrneček Jaroslav, v.r.

Šátavová Lenka, v.r

Dvořák Antonín, v.r.

Vojík Tomáš, v.r.

Růžička Vladimír, v.r.

.....