STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA REALITA RADOTÍN

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Právní postavení

(1) Bytové družstvo Realita Radotín (dále jen „družstvo“) je podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále jen „zákon“) společenstvím neuzavřeného počtu osob, které bylo založeno za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov.

(2) Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona, dále ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákoník“), pokud se vztahují také na družstvo a těmito stanovami.

(3) Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové družstva pouze v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.

(4) Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý den všem členům družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

Čl. 2

Obchodní firma a sídlo

(1) Obchodní firma: Bytové družstvo Realita Radotín

(2) Sídlo: Praha 5 – Radotín, Prvomájová 1352, PSČ 153 00

(3) Bytové družstvo REALITA RADOTÍN, se sídlem Praha 5 – Radotín, Prvomájová 1352, PSČ 153 00, IČ: 614 62 268, je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. Dr 1346, s účinností od 31.5.1994.

Čl. 3

Předmět činnosti

(1) Základním předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov. Družstvo může za podmínek stanovených zákonem, zákoníkem a těmito stanovami provozovat i jinou činnost, která však může mít pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

(2) Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovi nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování

služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.

(3) Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje družstvo zejména tyto činnosti:

a) provoz a správa bytového domu, popřípadě dalších staveb ve vlastnictví družstva, sloužících k provozu a správě bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav (kromě běžné údržby a oprav družstevních bytů, ke kterým je povinen nájemce družstevního bytu a které stanoví členská schůze), případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,

b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům družstva-nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

(4) K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti je družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právnickou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitých věcí a činnosti s tím spojené.

(5) Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.

Čl. 4

Omezení při nakládání s majetkem

(1) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(2) Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo jimi zastavěným pozemkům a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům družstva rozhoduje členská schůze.

(4) Při převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členu družstva se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů, popřípadě smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, použije na úhradu kupní ceny převáděného bytu (jednotky), což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu

členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

Čl. 5

Družstevní podíl

(1) Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představují družstevní podíl.

(2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se připouští u osob blízkých ve smyslu § 22 zákoníku nebo v případech spoluvlastnictví založeného rozhodnutím soudu.

(3) Zastavit družstevní podíl v družstvu se nevylučuje. Souhlas k zastavení družstevního podílu uděluje představenstvo družstva. Pokud člen, který zastavuje podíl v družstvu, nemá žádné dluhy ve vztahu k družstvu představenstvo souhlas udělí.

ČÁST DRUHÁ
VKLADY ČLENŮ

Čl. 6

Základní kapitál a vklady členů

(1) Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech základních členských vkladů.

(2) Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem.

Čl. 7

Základní členský vklad

(1) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 4.000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle zákona ke snížení základního členského vkladu.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, splacení celé výše základního členského vkladu a zaplacení zápisného ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých).

Čl. 8

Další členský vklad

(1) Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen družstva podílí na pořízení bytu, jehož je nebo má být nájemcem a je vyjádřen celkovou užitnou plochou družstevního bytu. Podle projektové dokumentace je tato plocha u bytu 3+1 68,99 m^2 a u bytu 2+1 43,76 m^2.

(2) Jednou z podmínek vzniku členství, s nímž má být spojen nájem družstevního bytu, je sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu dle § 572 zákona) ve výši určené způsobem podle článku 9 těchto stanov. Smlouva o dalším členském vkladu, sjednaná mezi družstvem a uchazečem o členství, popřípadě členem, musí obsahovat alespoň údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu, způsob jeho ocenění a výši ocenění v penězích, dále způsob a lhůtu splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Smlouvu schvaluje představenstvo družstva.

(3) Ve smlouvě o dalším členském vkladu a v seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje.

Čl. 9

Způsob určení výše dalšího členského vkladu a jeho splnění

(1) Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým rozhodnutím představenstvo družstva. Výše dalšího členského vkladu se určuje tak, aby odpovídala ceně obdobného bytu obvyklé v místě a čase.

(2) Představenstvo družstva vždy svým rozhodnutím také určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí. Způsob splacení dalšího členského vkladu se vždy uvede ve smlouvě o dalším členském vkladu.

Čl. 10

Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství

(1) Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

Čl. 11

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

(1) Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje zákon (§732).

(2) Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle zákona (§ 568).

ČÁST TŘETÍ
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Oddíl 1
Vznik členství a seznam členů

Čl. 12

Podmínky pro členství, vznik členství

(1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba mající trvalý pobyt na území České republiky, které za podmínek určených těmito stanovami vznikne dnem vzniku členství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo právo nájmu družstevního bytu. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva Evropské unie nebo zákona České republiky jinak.

(2) Za trvání družstva vzniká členství přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství dle zákona a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, zaplacením zápisného, dále oboustranným podpisem smlouvy o dalším členském vkladu a splněním vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu způsobem uvedeným ve smlouvě o dalším členském vkladu podle článku 9 těchto stanov.

(3) Za trvání družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

(4) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Jde-li o vznik společného členství manželů v družstvu, doručuje družstvo všechny písemnosti týkající se vzniku společného členství každému z manželů-společných členů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními zákoníku o manželském majetkovém právu.

(5) Je-li družstevní podíl ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy družstva a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden z těchto spoluvlastníků.

Čl. 13

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena družstva obsahující alespoň

a) obchodní firmu družstva,

b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,

c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle článku 9 těchto stanov, spolu s údajem, ke kterému družstevnímu bytu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje.

(2) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou.

(3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství je družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do družstva bylo učiněno. Toto písemné rozhodnutí se doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

Čl. 14

Seznam členů

(1) Družstvo vede seznam všech svých členů v souladu se zákonem a těmito stanovami. Společní členové-manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

(2) Do seznamu členů družstva se zapisuje

a) příjmení, jméno, číslo bytu nebo nebytového prostoru, bydliště popřípadě jiná členem určená adresa pro doručování,

b) den a způsob vzniku, popř. zániku členství v družstvu,

c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),

d) určení, ke kterému družstevnímu bytu, jehož je člen nájemcem, se vztahuje každý další členský vklad.

(3) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; družstvo je povinno provést zápis údaje bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(4) Doručuje-li družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje družstvo na tuto doručovací adresu. Má se za to, že zásilka předaná k poštovní přepravě došla třetí pracovní den po tomto předání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak je to patnáctý pracovní den po předání.

Oddíl 2
Práva a povinnosti členů

Čl. 15

Základní práva a povinnosti člena

(1) Člen družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

(2) V rámci práv podle odstavce 1 má člen družstva zejména tato základní práva

a) volit a být volen do orgánů družstva, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle zákona a těchto stanov, a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,

b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,

c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,

d) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva či jinak,

e) právo předkupní na uvolněný byt; podrobné podmínky realizace předkupního práva upraví usnesení členské schůze,

f) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví usnesení členské schůze,

g) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,

h) právo poskytnout byt do pronájmu či podnájmu se souhlasem družstva; družstvo může stanovit paušální částku z pronájmu plynoucí do provozního fondu. Další zásady stanoví členská schůze,

i) právo žádat svolání mimořádné členské schůze za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

j) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.

k) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil písemně představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námitky nebo jejího písemného oznámení představenstvu,

l) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva, ostatních vnitrodružstevních a právních předpisů.

m) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,

n) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření družstva,

o) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva,

p) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,

q) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov,

r) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení,

s) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů dle zákona a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem stanoveným těmito stanovami,

t) domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,

u) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze družstva, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

(3) V rámci povinností podle odstavce 1 má člen družstva zejména tyto povinnosti

a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů družstva,

b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,

c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,

d) dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších právních předpisů,

e) platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky členského podílu. Členská schůze stanoví výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd., způsob jejich úhrady a termíny včetně penále za zpoždění,

f) chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,

g) zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá. Rozsah stanoví členská schůze,

h) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,

i) ručit za případnou ztrátu družstva způsobem upraveným stanovami a právními předpisy,

j) účastnit se jednání členských schůzí,

k) ohlásit změny mající vliv na platby spojené s užíváním bytu; další podrobnosti stanoví členská schůze,

l) dodržovat domovní řád,

m) udržovat svůj byt a nebytové prostory ve stavu neohrožujícím bezpečnost ostatních členů a nájemníků, neohrožovat a neztěžovat výkon jejich práv (pořádek, čistota, stavební úpravy a jiné zásahy, apod.),

n) nahlásit předem jakékoli stavební úpravy nebo změny; tyto lze provádět jen na základě souhlasu představenstva,

o) odstranit ty závady a poškození, které způsobili v domě uživatelé jeho bytu nebo on sám,

p) plnit všechny povinnosti vyplývající z užívání bytu v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů.

Čl. 16

Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu

Člen má dále práva a povinnosti spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu, v rozsahu vyplývajícím ze zákona, těchto stanov a dále z příslušných ustanovení zákoníku. Všechna tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství člena v družstvu.

Oddíl 3
Převod, přechod, splynutí a rozdělení družstevního podílu

Čl. 17

Zásady nakládání s družstevním podílem

Převod, přechod, splynutí a rozdělení družstevního podílu se řídí příslušnými ustanoveními zákona (zejména § 595-607).

Čl. 18

Převod družstevního podílu

(1) Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena nebo na osobu, která není členem družstva, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu. Pro způsob uzavření smlouvy se použijí příslušná ustanovení zákoníku o uzavírání smluv.

(2) Převod družstevního podílu podléhá schválení představenstva.

Oddíl 4
Zánik členství v družstvu, vypořádací podíl

Čl. 19

Způsoby zániku členství

(1) Členství v družstvu zaniká:

a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem,

b) vystoupením člena,

c) vyloučením člena,

d) převodem družstevního podílu,

e) přechodem družstevního podílu,

f) smrtí člena,

g) prohlášením konkurzu na majetek člena,

h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,

j) zánikem družstva bez právního nástupce,

k) jiným způsobem stanoveným zákonem.

(2) Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více družstevním bytům či nebytovým prostorám, zaniká toto právo ve vztahu ke všem. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

Čl. 20

Dohoda o zániku členství, vystoupení člena z družstva a vystoupení člena z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov

(1) Dohoda o zániku členství a oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu.

(2) Členství v družstvu zanikne dnem v dohodě sjednaným.

(3) Člen může z družstva vystoupit oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu. Členství v družstvu zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.

(4) Člen může z družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle zákona (§ 613).

Oddíl 5
Vyloučení člena z družstva

Čl. 21

Důvody pro vyloučení

(1) Člen družstva může být z družstva vyloučen, jestliže

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,

b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov,

c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách a v zákoně.

(2) Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z družstva podle odst. 1 písm. c) jsou zejména poškození nebo zničení družstevního majetku tak, že družstvu vznikla škoda nikoliv nepatrná nebo byl uznán vinným z přestupku nebo z trestného činu proti členovi družstva anebo byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Čl. 22

Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení

(1) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu.

(2) V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo těchto stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

(3) O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo družstva.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužije a družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené v těchto stanovách měly následky, které nelze odstranit.

Čl. 23

Rozhodnutí o vyloučení

(1) O vyloučení člena rozhoduje představenstvo družstva.

(2) O vyloučení člena nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

(3) Rozhodnutí o vyloučení člena musí obsahovat důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo těchto stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být

v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

Čl. 24

Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení

(1) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení rozhodnutí o vyloučení; k později podaným námitkám se nepřihlíží.

(2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení návrh k soudu na určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 25

Společná ustanovení k vyloučení

(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z družstva, se členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

(2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1 samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Totéž přiměřeně platí také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

Čl. 26

Zánik členství, lhůty, zrušení rozhodnutí o vyloučení

(1) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

(2) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

(3) Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

(4) Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví

písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

(5) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 27

Vypořádací podíl

(1) Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak.

(2) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.

(3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených zákonem (§ 749). Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

Čl. 28

Zánik společného členství manželů jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z nich

(1) Nejde-li o zánik společného členství manželů v družstvu smrtí jednoho z manželů-společných členů, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na výlučné členství jednoho z manželů či bývalých manželů teprve vypořádáním společného jmění manželů ve vztahu k družstevnímu podílu v družstvu jako součásti společného jmění manželů, a to písemnou dohodou nebo rozhodnutím soudu, anebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle zákoníku.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí rovněž v případě zániku manželství společných členů družstva rozvodem.

(3) Zanikne-li manželství smrtí jednoho z manželů, součástí jejichž společného jmění byl družstevní podíl v družstvu a kteří byli společnými členy družstva, stává se pozůstalý manžel výlučným členem družstva a jemu náleží družstevní podíl v družstvu.

(4) V ostatním se záležitosti uvedené v tomto článku řídí příslušnými ustanoveními zákoníku o manželském majetkovém právu a následcích zániku manželství.

ČÁST ČTVRTÁ
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Oddíl 1
Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, náležitosti nájemní smlouvy

Čl. 29

Základní ustanovení

(1) Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje zákon, zákoník a tyto stanovy.

(2) Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že

a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a

b) splňuje ostatní podmínky podle zákona, zákoníku a těchto stanov.

(3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu ve vlastnictví družstva.

Čl. 30

Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu

(1) V případech, kdy je s členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo právo nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu i toto právo, a to v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu ve vlastnictví družstva.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena družstva.

Oddíl 2
Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu,

Čl. 31

Náležitosti nájemní smlouvy

(1) Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb i bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to družstvu jako pronajímateli nájemné ve stanovené výši.

(2) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje zejména

a) označení a popis družstevního bytu - předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,

b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle usnesení členské schůze, včetně počtu osob užívajících tento byt a určení případných dalších náležitostí s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s užíváním bytu,

c) určení, které opravy a údržbu v družstevním bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami a s usnesením členské schůze,

d) ujednání o tom, že změny výše nájemného, které budou schváleny usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného dle těchto stanov, se ode dne jejich účinnosti podle odstavce 2 stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že účinnost tohoto dodatku nastává řádným schválením usnesením členské schůze družstva.

(3) V případě změny výše nájemného a zálohových plateb na služby, které byly schváleny usnesením členské schůze v souladu s těmito stanovami, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi družstva – nájemci.

Čl. 32

Nájemné

(1) Způsob výpočtu výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu se zákonem (§ 744) tak, že členové družstva-nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domu, výdajů na modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

(2) Při zvyšování nájemného musí družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

(3) Nájemné se platí do dvacátého dne daného měsíce.

Čl. 33

Služby spojené s užíváním bytu

(1) Služby a plnění poskytovaná a spojená s užíváním bytu se platí zálohově formou, která se řídí zvláštním zákonem a usnesením členské schůze přijatým v souladu s těmito stanovami.

(2) Měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné společně s nájemným.

Oddíl 3
Práva a povinnosti družstva a člena družstva spojené s nájmem družstevního bytu

Čl. 34

Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu

(1) Družstvo zejména

a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů.

(2) Družstvo má právo vyhradit si v nájemní smlouvě nebo usnesením schváleným členskou schůzí udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

Čl. 35

Základní práva a povinnosti člena družstva jako nájemce družstevního bytu

(1) Nájemce družstevního bytu zejména

a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,

b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů; to platí rovněž pro členy nájemcovy domácnosti. Opakované porušování těchto povinností je považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu,

c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Určuje-li nájemní smlouva anebo usnesení členské schůze právo družstva udělovat předchozí souhlas

s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen si nejdříve vyžádat tento souhlas od představenstva družstva, jinak přijetí další osoby do domácnosti je považováno za hrubé porušení povinností spojených s nájmem,

d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném těmito stanovami,

e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla v plné výši,

f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v jeho bytě,

g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání bytu, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému užívání bytu. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá na úhradu takto vynaložených nákladů právo,

h) po předchozí písemné výzvě umožní družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,

i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

(2) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu uděleného představenstvem družstva, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak se může jednat o hrubé porušení povinností spojených s nájmem, přičemž by družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

(3) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům anebo pro ostatní obyvatele domu a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen

družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak to bude považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, je to považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem.

(5) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva (v této smlouvě může znehodnotit údaj o výši ceny za podnájem). Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak to bude považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

(6) Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, přičemž neplnění těchto povinností je považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Dále je povinen chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze. Nedodržování těchto povinností spojených s nájmem družstevního bytu je považováno za hrubé porušení členských povinností.

Čl. 36

Opravy a údržba v bytě

(1) Družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.

(2) Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu

a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou,

b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou rozvodů elektřiny v bytě, vody od vodoměrů v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě a rozvody tepla v bytě včetně radiátorů a termostatických ventilů.

(3) Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažuje svislá soustava rozvodů tepla a vody, přívody společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

(4) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem za podmínek stanovených v ustanoveních o nájmu bytu v zákoníku.

Čl. 37

Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu

(1) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(2) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(3) Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem toho kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem příslušného předmětu nájmu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

(4) Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu dosud spojeným s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.

(5) S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle předchozích odstavců dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena - nájemce vůči družstvu a dluhů družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi - nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.

(6) Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, ve vztahu k tomuto právu.

Čl. 38

Nájem družstevního bytu manžely - společnými členy družstva

(1) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů a kteří jsou společnými členy v družstvu, a s tímto členstvím je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

(2) Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

(3) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

(4) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu jako součásti společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

(5) V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva.

(6) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno dosud jen právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů, z něhož jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Ustanovení předchozích odstavců se použijí přiměřeně a v ostatním se záležitosti uvedené v tomto článku řídí příslušnými ustanoveními zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

Čl. 39

Nájem družstevního bytu manželi - nejsou-li společnými členy družstva

(1) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle zákoníku odvozené od práva nájmu toho manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

(2) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů za trvání manželství, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

(3) V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí příslušná ustanovení zákoníku.

Čl. 40

Společná ustanovení k nájmu družstevního bytu

(1) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

(2) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu, se sepíše zápis, který podepíše zástupce družstva a osoba předávající byt družstvu. Byt musí být odevzdán družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví družstva.

(3) Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi družstvem a členem družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle příslušných ustanovení zákoníku a družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené platnou právní úpravou.

ČÁST PÁTÁ
ORGÁNY DRUŽSTVA

Oddíl 1
Obecná ustanovení o orgánech

Čl. 41

Základní ustanovení

Orgány družstva jsou
a) členská schůze,
b) představenstvo,
c) a jiné orgány zřízené stanovami.

Čl. 42

Společná ustanovení

(1) Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu jeden hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy. Funkční období volených orgánů je pět let. Člen družstva může být zvolen členem voleného orgánu opětovně.

(2) Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené o orgánech právnické osoby v příslušných ustanoveních zákona a zákoníku.

(3) Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

(4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat v souladu s ustanoveními zákona (§ 51 až § 53).

(5) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

(6) Členská schůze zvolí náhradníky, kteří nastupují na uvolněné místo člena představenstva a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

(7) Představenstvo může v případě, že počet jeho členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradního člena do příští členské schůze.

(8) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořizuje ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání tohoto orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle zákona a těchto stanov a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí.

(9) Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce, nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přejímajícím.

(10) Práva a povinnosti mezi družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními zákoníku.

(11) Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu družstva lze poskytnout na základě jejího schválení usnesením členské schůze.

(12) V ostatním se použijí ustanovení zákona a zákoníku, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány družstva.

Oddíl 2
Členská schůze

Čl. 43

Postavení a působnost členské schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

(2) Členská schůze

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
b) volí a odvolává členy a náhradníky volených orgánů družstva,
c) určuje výši odměny členů volených orgánů družstva,
d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle zákona (§ 59) a její změnu a zrušení pokud je s členem voleného orgánu uzavřena,
f) rozhoduje o způsobu výpočtu nájemného,
g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu se zákonem (§ 750),
i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
j) rozhoduje o použití rezervního fondu,
k) rozhoduje o přeměně družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
l) rozhoduje o převodu družstevních bytů do vlastnictví členů, a to dvoutřetinovou většinou všech členů,
m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
n) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
o) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
p) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon (§ 726) nebo stanovy svěřují do její působnosti.

(3) Členská schůze, která vykonává dle zákona (§ 726) působnost kontrolní komise, si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují.

(4) Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Čl. 44

Svolání členské schůze

(1) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce, internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.

(2) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených zákonem, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených dále v tomto článku stanov. 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 účetní závěrka sestavena.

(3) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.

(4) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

(5) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

(6) Na žádost členů družstva podle zákona (§ 639 odst. 3), nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva anebo likvidátor, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

(7) Není-li členská schůze svolána na žádost členů družstva podle zákona (§ 639 odst. 3) představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle zákona (§ 640) anebo následně může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

(8) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň

a) firmu a sídlo družstva
b) místo a dobu zahájení členské schůze
c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
d) program členské schůze
e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

(9) Má-li dojít k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

Čl. 45

Jednání členské schůze

(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.

(2) Právo hlasovat na členské schůzi mají všichni členové družstva. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Jedná-li se o společné členy, mají dohromady 1 hlas. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských

schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenu žádnou plnou moc.

(3) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle zákona (§ 660 až 662).

(4) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.

Čl. 46

Náhradní členská schůze

(1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi avšak samostatnou pozvánkou.

(2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů.

(3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Čl. 47

Rozhodování per rollam

(1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam. Rozhodná většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

(2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí.

(3) Návrh rozhodnutí obsahuje

a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí minimálně 5 kalendářních dnů od doručení,
c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.

(4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce (3) písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

(5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

(6) Výsledek hlasování per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne jeho přijetí. V oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data přijetí celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Oddíl 3
Volené orgány a jiné orgány družstva

Čl. 48

Představenstvo

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti jiného orgánu družstva.

(2) Představenstvu přísluší mu zejména obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty.

(3) Představenstvo má nejméně čtyři členy a je voleno na funkční období 5 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období dnem zvolení členů představenstva na další funkční období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

(4) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(5) Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 4 předem informovat členskou schůzi. Pokud okolnosti podle odstavce 4 nastanou po jeho zvolení, je člen představenstva povinen na ně písemně upozornit členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen nebo není odvolán, má se za to, že uvedené činnosti zakázány nemá.

(6) Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedy.

(7) Představenstvo se schází podle potřeby. Schůze představenstva svolává předseda nebo v době jeho nepřítomnosti místopředseda.

(8) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden hlas.

(9) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Zápis se předává všem členům představenstva. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

(10) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

(11) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda; je-li zvoleno více místopředsedů, zastupují předsedu v pořadí určeném usnesením představenstva.

(12) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

(13) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků členskou schůzí. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo jmenovaný náhradní člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Čl. 49

Kontrolní komise

Působnost kontrolní komise vykonává ve smyslu ustanovení § 726 zákona členská schůze.

ČÁST ŠESTÁ
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 50

Základní ustanovení

(1) Družstvo hradí náklady a výdaje na svou činnost především z členských vkladů, z příjmů z bytového hospodářství (nájemného a úhrad cen služeb poskytovaných s bydlením), z finančních výnosů a jiných příjmů.

(2) Finanční prostředky družstva dle odst. 1 se používají zejména na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů družstva.

Čl. 51

Zisk družstva

Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.

Čl. 52

Ztráta družstva

Ztráta družstva se hradí podle usnesení členské schůze.

Čl. 53

Uhrazovací povinnost členů

(1) Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“).

(2) Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy včetně členů představenstva a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu.

(3) Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

(4) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit i jen těm členům družstva, kteří způsobili jeho ztrátu nebo se podstatným způsobem na vzniku této ztráty podíleli.

(5) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

(6) V dalším se uhrazovací povinnost řídí zákonem.

ČÁST SEDMÁ
ZRUŠENÍ A ZÁNIK DRUŽSTVA

Čl. 54

Zrušení družstva

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

(2) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. 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.

(3) V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci družstva.

Čl. 55

Zánik družstva

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

ČÁST OSMÁ
ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

Čl. 56

(1) Těmito stanovami, které nahrazují stanovy ze dne 2.9.1993, ve znění jejich změn a doplňků ze dne 30.11.1997, 10.5.1998 a 24.2.2002, se řídí práva a povinnosti družstva a členů družstva ode dne jejich schválení usnesením členské schůze.

(2) Právní jednání družstva a jeho vztahy k členům a jiným osobám neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona, zákoníku a dalšími právními předpisy.

Čl. 57

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 9. června 2014.