

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM: 30.09.2021

ČAS: 19:00 (prezentace od 18:45)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4, Jižní Město

Vážení členové družstva,

představenstvo BD Vás zve na členskou schůzi Bytového družstva Brechtova 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ: při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné. Zmocnění je nutné odevzdat při prezentaci.

Podmínky účasti na členské schůzi - účastník nesmí vykazovat klinické příznaky onemocnění, musí použít ochranu dýchacích cest chirurgickou rouškou nebo respirátorem a dále je povinen prokázat, že splňuje jednu z následujících podmínek:

- nejdéle před 7 dny RT-PCR absolvoval vyšetření s negativním výsledkem;
- nejdéle před 72 hodinami absolvoval rychlý antigenní test (RAT) s negativním výsledkem;
- absolvoval očkování a uplynulo alespoň 14 dní od dokončeného očkovacího schématu;
- prodělal laboratorně potvrzené onemocnění COVID-19, uplynula doba izolace a od prvního pozitivního PCR nebo RAT testu neuplynulo více než 180 dní;
- prokáže, že podstoupil rychlý antigenní test (RAT) za dozoru zdravotnického pracovníka prostřednictvím on-line služby nejdéle před 24 hodinami a prokáže se potvrzením poskytovatele zdravotních služeb o absolvování testu s negativním výsledkem;
- prokáže se čestným prohlášením o absolvování rychlého antigenního testu (RAT) ve škole nebo školském zařízení nejdéle před 72 hodinami.

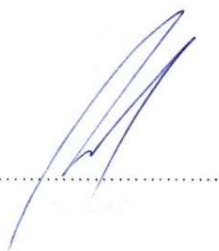
Program:

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Volba kontrolní komise a náhradníků
4. Zpráva o činnosti představenstva BD
5. Hospodaření družstva, změna poplatků za administrativní úkony
6. Nové stanovy bytového družstva
7. Změna ve stanovení odměn představenstva a kontrolní komise
8. Řešení nepořádku ve společných prostorách
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

Členská schůze je v souladu se Stanovami Bytového družstva a NOZ usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů Bytového družstva. V zájmu konání řádné členské schůze a informovanosti doporučujeme účast všech členů BD.

V Praze dne 13.9.2021

Vítězslav Košťál
předseda představenstva



Jana Hauserová
místopředsedkyně představenstva



POZVÁNKA NA NÁHRADNÍ ČLENSKOU SCHŮZI BD BRECHTOVA 828 a 829

DATUM: 30.09.2021

ČAS: 19:15 (prezentace od 19:00)

Místo: Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4, Jižní Město

Vážení členové družstva,

představenstvo BD Vás zve na náhradní členskou schůzi Bytového družstva Brechtova 828 a 829.

UPOZORNĚNÍ: při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako členové mají jeden hlas dohromady. Člen družstva může zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. Toto zmocnění musí být písemné. Zmocnění je nutné odevzdat při prezentaci.

Podmínky účasti na členské schůzi - účastník nesmí vykazovat klinické příznaky onemocnění, musí použít ochranu dýchacích cest chirurgickou rouškou nebo respirátorem a dále je povinen prokázat, že splňuje jednu z následujících podmínek:

- nejdéle před 7 dny RT-PCR absolvoval vyšetření s negativním výsledkem;
- nejdéle před 72 hodinami absolvoval rychlý antigenní test (RAT) s negativním výsledkem;
- absolvoval očkování a uplynulo alespoň 14 dní od dokončeného očkovacího schématu;
- prodělal laboratorně potvrzené onemocnění COVID-19, uplynula doba izolace a od prvního pozitivního PCR nebo RAT testu neuplynulo více než 180 dní;
- prokáže, že podstoupil rychlý antigenní test (RAT) za dozoru zdravotnického pracovníka prostřednictvím on-line služby nejdéle před 24 hodinami a prokáže se potvrzením poskytovatele zdravotních služeb o absolvování testu s negativním výsledkem;
- prokáže se čestným prohlášením o absolvování rychlého antigenního testu (RAT) ve škole nebo školském zařízení nejdéle před 72 hodinami.

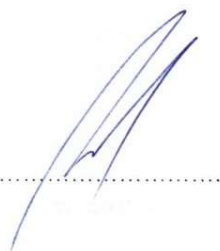
Program:

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatele hlasů
2. Schválení programu členské schůze
3. Volba kontrolní komise a náhradníků
4. Zpráva o činnosti představenstva BD
5. Hospodaření družstva, změna poplatků za administrativní úkony
6. Nové stanovy bytového družstva
7. Změna ve stanovení odměn představenstva a kontrolní komise
8. Řešení nepořádku ve společných prostorách
9. Různé
10. Usnesení
11. Závěr

Náhradní členská schůze je v souladu se Stanovami Bytového družstva a NOZ usnášeníschopná, jestliže je přítomno alespoň deset procent všech členů družstva, nejméně však deset členů družstva. V zájmu konání řádné členské schůze a informovanosti doporučujeme účast všech členů BD.

V Praze dne 13.9.2021

Vítězslav Košťál
předseda představenstva



Jana Hauserová
místopředsedkyně představenstva



Návrh na úpravu administrativních poplatků, vycházejících ze Stanov a zápisu z náhradní členské schůze bytového družstva Brechtova 828 a 829 konané dne 21.9.2005 a členské schůze konané dne 29.4.2008.

P O P L A T K Y

1. Poplatek za držení psa : bez poplatku

2. Poplatek za převody členských práv, hradí nový člen či nájemce :

- Přijetí za člena na základě písemné přihlášky - zápisné
5 000,- Kč ~~3 000,- Kč~~
- Převod členských práv a povinností na rodinného příslušníka (rodič, dítě, vnuk, sourozenec)
2 000,- Kč ~~1 000,- Kč~~
- Převod členských práv na osobu cizí
10 000,- Kč ~~5 000,- Kč~~
- Souhlas s výměnou bytů nájemců nečlenů družstva
10 000,- Kč ~~1 000,- Kč~~

3. Poplatek za podnájem, pronájem :

- Poskytnutí podnájmu (pronájmu) družstevního bytu rodinným příslušníkům (rodiče, dítě, vnuk, sourozenec)
2 500,- Kč ~~2 000,- Kč~~ / kalendářní rok
- Poskytnutí podnájmu (pronájmu) družstevního bytu cizí osobě
10 000,- Kč / kalendářní rok
- Poskytnutí podnájmu (pronájmu) bytu nečlenů družstva
250,- Kč ~~200,- Kč~~ / místnost / měsíc

4. Poplatek za administrativní úkony :

- Vyhotovení duplikátů materiálů či potvrzení, týkajících se členství v družstvu
100,- Kč
- Zaslání upomínky doporučeně
200,- Kč ~~100,- Kč~~
- Zaslání výstrahy s doručenkou, do vlastních rukou
500,- Kč ~~200,- Kč~~

5. Sankční poplatky :

- Neohlášení podnájmu / pronájmu /
10 000,- Kč ~~4 000,- Kč~~
(Neohlášení podnájmu / pronájmu je považováno za závažné porušení povinností)
- Neohlášení změn v počtu osob žijících v bytě
2 000,- Kč ~~1 000,- Kč~~
(Neohlášení změn v počtu osob žijících v bytě je považováno za závažné porušení povinností)
- Odložení nekomunálního odpadu v okolí domu či před kontejnery **(porušení Domovního řádu)**
150,- Kč zajistí-li BD odvoz a likvidaci vlastními prostředky
dle faktury dodavatele zajistí-li BD odvoz a likvidaci externí firmou

Čl. 11

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 13, popř. čl. 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 31) 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;
- d) uhradit družstvu při prodlení s plněním peněžitě povinnosti úrok z prodlení ve výši dle zákona;
- e) **uhradit náklady v plné výši, které vzniknou družstvu z titulu náhrady škody způsobené neplněním povinností člena družstva;**
- f) hradit členské příspěvky na činnost družstva a 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 (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu (**nebytového prostoru**) ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt (**nebytový prostor**) skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak;
- h) 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 nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností;
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytových prostor);
- j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- k) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 29

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) **Nájemce hradí zejména opravy a výměny elektrických rozvodů od bytového rozvaděče**

včetně, vodoinstallačních rozvodů od bytového vodoměru, kanalizačních rozvodů od odbočovacího kusu svislého rozvodu včetně, termostatických hlavice ventilů topných těles, rozvodů společné televizní antény, telefonní linky, opravy a výměny zvonků a domácích telefonů včetně jejich rozvodů v bytě a tlačítek u dveří i na společné chodbě, údržbu oken a jejich opravy a výměny, opravy a výměny vstupních dveří do bytů, balkonů, lodžii a teras, pokud se s družstvem nedohodne jinak.

- 3) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 4) **Nájemce nehradí opravy a výměny topných rozvodů včetně topných těles, termostatických a odvzdušňovacích ventilů, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy balkonů, lodžii a teras vyjma oprav a výměn jejich dveří a vrchních částí podlah, pokud se s družstvem nedohodne jinak.**
- 5) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 6) Nájemce je povinen umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem po předchozí písemné výzvě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo v bytě provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do bytu přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 7) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.
- 8) Nájemce 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 9) Statutární orgán může z technických nebo estetických důvodů rozhodnout o přijetí odchylných pravidel, upravujících způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 45

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, 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 a samostatnou pozvánkou.
- 2) **Není-li v den a hodinu uvedenou pro konání členské schůze přítomna nadpoloviční většina členů družstva, může se náhradní členská schůze konat o čtvrt hodiny později, a to za přítomnosti alespoň deseti procent všech členů družstva, nejméně však deset členů družstva. Pozvánka na náhradní členskou schůzi musí být součástí pozvánky na členskou schůzi.**
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

STANOVY
Bytového družstva Brechtova 828 a 829
(dále jen „stanovy“)

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Brechtova 828 a 829
- 2) Sídlo: Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, vložka 5987 a má přiděleno identifikační číslo 270 87 484.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb. (dále jen „zákon“) a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, 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.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II.
Činnost družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména zajišťování bytových potřeb členů spočívající především v:
 - a) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytového domu a případně nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - b) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - c) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; a
 - d) zajišťování správy domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, nebo správa domu a pozemku pro společenství vlastníků jednotek, kterou družstvo provozuje pouze jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III.
Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 1).
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

Vznik členství na základě přihlášky

- 1) Rozhodnutím členské schůze členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši **5 000,- Kč** a základního členského vkladu ve výši 600,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- 2) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu, je vyloučeno.
- 4) Vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu je vyloučeno.

Čl. 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) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.
- 3) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů; nebo
 - b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

Čl. 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.

Čl. 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. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. 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.

Čl. 10

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;
- 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 v rozsahu stanoveném zákonem a těmito stanovami;
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu;
- i) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- j) obdržet roční vyúčtování 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;
- k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 11

Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 13, popř. čl. 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 31) 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;
- d) uhradit družstvu při prodlení s plněním peněžité povinnosti úrok z prodlení ve výši dle zákona;

- e) **uhradit náklady v plné výši, které vzniknou družstvu z titulu náhrady škody způsobené neplněním povinností člena družstva;**
- f) hradit členské příspěvky na činnost družstva a 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 (nebytového prostoru) do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- g) **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;**
- h) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu (**nebytového prostoru**) ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt (**nebytový prostor**) skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak;
- 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 nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností;
- j) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytových prostor);
- k) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí, a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 12

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 13 a čl. 14.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 600,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu nebo zrušení schvaluje členská schůze.

Čl. 13

Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účasti na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.
- 3) Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt (nebytový prostor) družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem).

Čl. 14

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle článku 13 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 13.

Čl. 15

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) 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) zánikem družstva bez právního nástupce;
 - h) jiným zákonem stanoveným způsobem;
- 2) Členství v družstvu obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;
 - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 16

Dohoda

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

Čl. 17

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 18

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.
- 2) 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. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.
- 4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 5) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 9.

Čl. 19

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) 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 přihlédne při vypořádání dědictví.
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 20

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi; nebo
 - f) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt (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 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 bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. 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 o vyloučení může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců 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 o vyloučení člena a o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí 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 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 mu bylo 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. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 21

Zánik družstva

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

Čl. 22

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 25) se rovná zpravidla základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se zpravidla rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - cb) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
 - cc) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.
- 2) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 23

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Vypořádacího podíl podle čl. 22 písm. a) a c) je splatný uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Vypořádací podíl podle čl. 22 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem.
- 3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odst. 1) a 2) až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 4) Proti pohledávce bývalého člena na výplatu vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 24

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování. Neoznámí-li člen v souladu s odst. 2) družstvu adresu bydliště, zapíše družstvo do seznamu členů adresu družstevního bytu (nebytového prostoru), jehož je člen nájemcem;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad podle čl. 13 odst. 1, další členský vklad podle čl. 13 odst. 2 a další členský vklad podle čl. 14 a dále v členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 13 (pořizovací)

použit (byt nebo nebytový prostor a pozemek) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních 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. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva **a je povinen uradit družstvu náklady s tím spojené.**
- 4) Družstvo 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, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením.
- 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, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu 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.

Část IV.

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 25

- 1) Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem.
- 2) Jestliže družstevní byt (družstevní nebytový prostor) vzniká výstavbou, vyzve družstvo člena k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a umožní mu užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu družstvu.
- 3) Jiný byt (nebytový prostor) než který je uveden v bodě 2) může družstvo pronajmout členovi na základě uhrazení dalšího členského vkladu podle čl. 13 podle smlouvy o dalším členském vkladu.
- 4) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle předchozích ustanovení vzniká pouze tehdy, pokud člen splňuje veškeré podmínky podle zákona, těchto stanov a podle smlouvy o dalším členském vkladu, která byla uzavřena mezi ním a družstvem.
- 5) Bližší podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a zejména kritéria pro výběr zájemců, může určit svým rozhodnutím členská schůze.

Čl. 26

Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 13, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 25, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Část V.

Nájem družstevního bytu

Čl. 27

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) – dále jen “nájemce” do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 28

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem nebo společenstvím vlastníků jednotek, jestliže v domě vzniklo.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.
- 5) 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 bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 7) Nájemce má právo 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 úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 8) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Čl. 29

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění,

ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.

- 2) **Nájemce hradí zejména opravy a výměny elektrických rozvodů od bytového rozvaděče včetně, vodoinstallačních rozvodů od bytového vodoměru, kanalizačních rozvodů od odbočovacího kusu svislého rozvodu včetně, termostatických hlav ventilů topných těles, rozvodů společné televizní antény, telefonní linky, opravy a výměny zvonků a domácích telefonů včetně jejich rozvodů v bytě a tlačítek u dveří i na společné chodbě, údržbu oken a jejich opravy a výměny, opravy a výměny vstupních dveří do bytů, balkonů, lodžii a teras, pokud se s družstvem nedohodne jinak.**
- 3) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 4) **Nájemce nehradí opravy a výměny topných rozvodů včetně topných těles a termostatických ventilů, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy balkonů, lodžii a teras vyjma oprav a výměn jejich dveří a vrchních částí podlah, pokud se s družstvem nedohodne jinak.**
- 5) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci domu včetně společných částí domu užívaných nájemcem v domech rozdělených na jednotky rozhodují vlastníci jednotek nebo příslušný orgán společenství vlastníků. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 6) Nájemce je povinen umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem po předchozí písemné výzvě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo v bytě provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do bytu přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 7) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě rozděleném na jednotky musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.
- 8) Nájemce 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 9) Statutární orgán může z technických nebo estetických důvodů rozhodnout o přijetí odchylných pravidel, upravujících způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 30

- 1) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

Čl. 31

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu 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.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen „dlouhodobá záloha“). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplacených úhrad včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 32

Společný nájem družstevního bytu manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manželům 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.

- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 8) 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.

Čl. 33

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Nevylučuje-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem do 1 měsíce, platí, že se podnájem povoluje.
- 2) **Podnájem bytu je zpoplatněn na základě sazebníku administrativních poplatků, odsouhlaseném členskou schůzí.**

Čl. 34

Výměna bytu

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena též pronajímatelem nikoli družstevního bytu a pokud taková osoba, která není členem družstva, nepodá žádost o přijetí za člena družstva.

Čl. 35

Sloučení a rozdělení bytu

- 1) **Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.**
- 2) **Představenstvo družstva může povolit sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.**

Čl. 36

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 15;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpověď nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodnely se družstvo s nájemcem jinak;
- e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu.

Čl. 37

Vyklizení a odevzdání bytu

- 1) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
- 3) Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

- 4) Nedojde-li k vyklizení a odevzdání bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 5) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 6) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

Čl. 38

Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Část VI. Orgány družstva

Čl. 39

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise.

Členská schůze

Čl. 40

Působnost

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a **jejich** náhradníky;
 - c) **volit a odvolávat** členy kontrolní komise a **jejich** náhradníky;
 - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
 - e) určovat odměnu členů orgánů družstva a schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení a o námitkách proti rozhodnutí představenstva;
 - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - h) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - i) rozhodovat o přeměně družstva;
 - j) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - k) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně, schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;
 - l) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - m) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy, rozhodovat o pravidlech pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);

- n) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
- o) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
- p) **schvalovat majetkové a finanční úkony (výdaje) družstva převyšující částku 80 001,- Kč bez DPH. O majetkových a finančních úkonech do částky 50 000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo družstva samostatně. O majetkových a finančních úkonech nad 50 001,- Kč bez DPH do částky 80 000,- Kč bez DPH rozhoduje představenstvo družstva po předchozím vyjádření kontrolní komise. Teprve po schválení členskou schůzí družstva je oprávněno představenstvo družstva provádět majetkové a finanční úkony od shora uvedené výše přesahující částku 80 001,- Kč bez DPH.**

Výjimku z tohoto pravidla představuje:

pa) úhrada nájemních služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných zákonných předpisů,

pb) mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo družstva je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku družstva a jeho členů,

pc) úkony činěné v souladu se schváleným finančním plánem.

Čerpání prostředků družstva jak je výše uvedeno je představenstvo družstva povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi družstva.

- q) projednávat a schvalovat zprávy **představenstva** o činnosti družstva;
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti statutárního orgánu.
- 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.

Čl. 41

Svolání členské schůze

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.
- 2) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat;
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 3) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní orgán družstva nebo alespoň deset procent členů družstva.
- 4) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 5) Pozvánka musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení jednání členské schůze;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
 - d) program jednání.

- 6) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. Nejsou-li podklady k pozvánce přiloženy, obsahuje pozvánka také určení místa, kde se člen s podklady může seznámit.

Čl. 42

Rozhodování členské schůze

- 1) Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- 2) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
- 3) Člen družstva může písemně zmocnit jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. 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 udělenou žádnou plnou moc. Se členem nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba, pokud to nepřipustí rozhodnutí členské schůze ad hoc procesním rozhodnutím mimo plánovaný pořad jednání.
- 4) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se členská schůze usnáší většinou přítomných členů.
- 5) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.
- 6) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje alespoň 3/4 všech členů družstva. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.
- 7) V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - c) zrušení družstva s likvidací; nebo
 - d) přeměně družstvaje členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň 2/3 členů a usnesení musí být přijato alespoň 2/3 přítomných členů.
- 8) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu činnosti družstva.

Čl. 43

Zápis

- 1) O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba,

pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Zápis musí zejména obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
 - 3) Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do sedmi dnů ode dne jeho přijetí. Informační deska **může být zpřístupněna** členům družstva i prostřednictvím internetových stránek družstva, a to **na adrese <https://bd-brechtova.mozello.cz/>**.
 - 4) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením.

Čl. 44

Dovolání se neplatnosti

- 1) Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Čl. 45

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, 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 a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Čl. 46

Rozhodování per rollam

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí alespoň 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

- 6) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít návrh rozhodnutí formu veřejné listiny; v takovém se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Usnesení členské schůze se následně osvědčuje veřejnou listinou.

Čl. 47

Dílčí členské schůze

- 1) Členská schůze se může konat svoláním členů na jedno zasedání nebo formou dílčích členských schůzí.
- 2) Pro případ konání členské schůze formou dílčích členských schůzí jsou do jednotlivých dílčích členských schůzí zařazeni vždy členové bydlící v jednom domě (vchodu). Každý člen družstva se smí účastnit pouze jedné dílčí schůze a hlasovat na ní.
- 3) Jednotlivé dílčí členské schůze se konají v rozmezí maximálně 40 dnů mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze.
- 4) Pro dílčí členské schůze, jejich svolání, působnost, přijímání usnesení a neplatnost usnesení se použijí obdobně ustanovení těchto stanov a příslušných právních předpisů o členské schůzi.
- 5) Program dílčích schůzí musí být stejný a jakékoli doplnění programu není přípustné.
- 6) Schopnost členské schůze se usnášet se zjišťuje z celkového součtu hlasů všech členů přítomných na všech dílčích členských schůzích. Přijetí usnesení se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích schůzích dohromady.
- 7) Je-li potřebné osvědčení o přijetí rozhodnutí členské schůze veřejnou listinou, musí být přijetí rozhodnutí na každé dílčí schůzi osvědčeno veřejnou listinou.
- 8) Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení dílčích členských schůzí v úplném znění uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu na informační desce družstva.

Statutární orgán

Čl. 48

Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 5 členů. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen „předseda“), popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 2) Členská schůze volí **2** náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 3) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
- 4) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 5) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 6) Představenstvu družstva přísluší:
 - a) jednat za družstvo navenek;
 - b) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti členské schůze;
 - c) **rušit usnesení členských schůzí, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami;**
 - d) **určovat výši zálohy na nájemné u bytů (nebytových prostor nebo za pronájem společných prostor) a za plnění poskytované s jejich užíváním;**
 - e) **vydávat organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy;**

- f) **volit a vysílat delegáta družstva na konference SČMBD s mandátem být volen do orgánů svazu;**
 - g) **rozhodovat o finanční úhradě za uzavření pojistné smlouvy na pojištění činnosti členů představenstva družstva pro výkon jejich funkce ve volených orgánech družstva;**
 - h) **schvalovat zásady pro stanovení úhrad a výši finančních úhrad za úkony představenstva družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;**
 - i) **zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrku, návrh na úhradu ztráty a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí; a**
 - j) **předávat informace a doklady o hospodaření družstva členovi (členům), které výkonem působnosti kontrolní komise pověří členská schůze.**
- 7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
 - 8) Členové představenstva a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolního orgánu (je-li zřízen) manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
 - 9) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
 - 10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolního orgánu, je-li zřízen, jestliže na jeho výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
 - 11) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
 - 12) Představenstvo je způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu. Rozhodnutí lze 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.

Čl. 49

Funkční období a výkon funkce

- 1) Funkční období člena představenstva činí pět let. Pokud byl člen představenstva zvolen k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena představenstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena představenstva. Funkční období končí všem členům představenstva stejně.
- 2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů. Členem představenstva může být pouze osoba, 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.
- 3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.

- 5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednalo nebo mělo projednat **představenstvo**, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání **představenstva**, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li **představenstvo** na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 7) Členové představenstva 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 prozrazení 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.
- 8) Členové představenstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze členem představenstva nebo kandidátem do této funkce na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud členská schůze s touto činností vysloví souhlas.
- 9) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodnely jinak členská schůze, má člen představenstva nárok na **měsíční** odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům tohoto orgánu v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

Kontrolní orgán

Čl. 50

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněn/a kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka.
- 3) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na úhradu ztráty družstva.
- 4) 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.
- 5) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 6) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 7) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněn/a požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 8) Úprava čl. 48 a 49 těchto stanov týkající se představenstva se na kontrolní komisi použije obdobně.

Část VII.

Hospodaření družstva

Čl. 51

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodaření, tj. z nájemného z družstevních bytů a družstevních nebytových prostor, z nájemného z ostatních prostor v domě, z úhrad za plnění spojená s užíváním bytů (nebytových prostor) v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu a v domě nevznikla právnická osoba - společenství vlastníků jednotek - a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Čl. 52

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 13 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 14 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové a zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

Čl. 53

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Další členské vklady podle čl. 13 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor) a k nim příslušejících pozemků, jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 54

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva a k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 55

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 13

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 13, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 13 odst. 3.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, příp. jiného dlouhodobého hmotného majetku (dále jen "investiční výdaje"). Fond se použije k úhradě ztráty vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném

převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, a dále při úhradě ztráty podle odstavce 2 nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 56

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, převodem z doplňkového fondu družstevní výstavby nebo z jiných fondů anebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 55 odst. 1.
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů. Fond se snižuje při převodu bytu podle jiného právního předpisu.

Čl. 57

Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů dlouhodobého hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.
- 2) Fond se používá na úhradu investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává současně spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

Čl. 58

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 14

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 14, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady podle čl. 14.
- 2) Fond nebo jeho část se používá na úhradu ztráty a na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond nebo jeho část se používá na úhradu investičních výdajů při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 59

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového domu.
- 3) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 12 odst. 4, převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřena je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 13.
- 4) Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

Čl. 60

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk nebo ztráta se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze.
- 2) Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí členské schůze k úhradě ztráty z minulých let, k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
- 3) Ztrátu hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
 - a) z nerozděleného zisku z minulých let,

- b) z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu,
- c) z fondu dalších členských vkladů podle čl. 14 (dodatečných) - snížení základního kapitálu,
- d) rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost podle čl. 11 písm. k) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů),
- e) kombinací výše uvedených způsobů.

Část VIII. Zrušení a likvidace

Čl. 61

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

Čl. 62

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 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) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 63

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:
 - 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 zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
 - h) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Čl. 64

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

Čl. 65

- 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.

Část IX. Společná ustanovení

Čl. 66

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do [šedesáti dnů] od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena písemně.

Čl. 67

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu uvedenou v seznamu členů.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností členem orgánu družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.

Část X.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 68

- 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 po uplynutí doby stanovené dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov, je-li to pro členy výhodnější.

Čl. 69

Tyto stanovy schválila členská schůze dne a nabývají účinnosti dnem

ZÁPIS Z ČLENSKÉ SCHŮZE

Bytového družstva Brechtova 828 a 829, Brechtova 828/16, 149 00 Praha 4, IČ-27087484, DIČ-CZ27087484

Termín konání: 30. září 2021

Začátek schůze: 19:10 (prezence od 18:45)

Místo – Školní jídelna ZŠ Květnového vítězství, Praha 4 Jižní město

Přítomni:

Předseda představenstva: Vítězslav Košťál

Místopředsedkyně představenstva: Jana Hauserová

Místopředseda představenstva: Jaroslav Skořepa

Členka představenstva: Marie Mikolášková

Členka představenstva: Lenka Josková

Prezenční listina s podpisy všech přítomných členů bytového družstva je přílohou č.1 tohoto zápisu.

Program členské schůze:

- 1) Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatele hlasů
- 2) Schválení programu členské schůze
- 3) Volba kontrolní komise a náhradníků
- 4) Zpráva o činnosti představenstva BD
- 5) Hospodaření družstva, změna poplatků za administrativní úkony
- 6) Nové stanovy bytového družstva
- 7) Změna ve stanovení odměn představenstva a kontrolní komise
- 8) Řešení nepořádku ve společných prostorách
- 9) Různé
- 10) Usnesení
- 11) Závěr

Průběh členské schůze:

Členská schůze byla zahájena v 19:10 poděkováním panem Košťálem bývalému představenstvu. Při zahájení členské schůze bylo přítomno 52 členů, tudíž členská schůze byla usnášeníschopná.

1. Volba předsedajícího členské schůze, zapisovatele, ověřovatelů zápisu a sčítatele hlasů, hlasování:

Předsedající - Vítězslav Košťál	Pro 52	Proti 0	Zdrželo se 0
Zapisovatel - Jana Hauserová	Pro 52	Proti 0	Zdrželo se 0
Ověřovatel zápisu - Marie Mikolášková	Pro 52	Proti 0	Zdrželo se 0
Sčítatele hlasů - Jaroslav Skořepa	Pro 52	Proti 0	Zdrželo se 0

2. Schválení programu členské schůze, hlasování:

Program členské schůze byl schválen: **Pro** 52 **Proti** 0 **Zdržel se** 0

3. Volba Kontrolní komise a náhradníků

Jako kandidáti do kontrolní komise se nám přihlásili pan Dočkal a paní Rožánková. Dodatečně se hlasovalo i o panu Haškovi. Hlasování:

Pan Dočkal:	Pro 51	Proti 0	Zdržel se 1
Paní Rožánková:	Pro 51	Proti 0	Zdržel se 1
Pan Haškovec:	Pro 34	Proti 17	Zdržel se 1

4. Zpráva o činnosti Představenstva BD

- představenstvo založilo bez jakýchkoliv finančních nákladů plně responzivní webové stránky s on-line přístupnými dokumenty bytového družstva

- úspěšně, byť se závadami zvládlo revizi požární ochrany
- pravidelná 5 letá revize elektro je pro zaneprázdněnost revizního technika naplánována na 5. října
- dále představenstvo řešilo poškození dveří a vložky zámku FAB v systému generálního klíče před výtahy, ke kterému došlo při pokusech o vloupání. Policie ČR šetření odložila kvůli relativně nízkým škodám a nastaveným pojistným podmínkám nebyla událost řešena s pojišťovnou Kooperativa. Podle posledních neoficiálních informací byl pachatel vloupání dopaden.
- představenstvo také řešilo odkládání nekomunálního odpadu před domem a před popelnicemi, jednání s provinilci a odvoz odpadu do sběrného dvora.
- možné budoucí investice:
 - osazení střechy na východní a západní straně dráty proti holubům tam, kde dosud nejsou instalované;
 - výměna zámků dveří před výtahy za nové se systémem generálního klíče, kdy staré zámky s generálním klíčem budou umístěny do dveří ke sklepním prostorům;
 - výměna zvonkového tabla před vchody do domů kvůli častým závadám zvonkových tlačítek;
 - úprava okolí domů s předzahrádkami (rozpočet za předchozího představenstva byl 400 000 Kč);
 - výhledově oprava popraskané fasády v úrovni suterénu;
 - dále možná kontrola otopné soustavy s jejím proplachem a s případnou regulací množství vratné vody;
 - velmi vzdálená investice se týká střešní krytiny, která byla položena v roce 2007 (po orkánu Kyril), a jejíž životnost je kolem 20 ti let. Dle izolátora p. Koříňka není udělaná příliš dobře, oprava bude potřebná do 5-10 ti let;
 - případná další možná investice po zjištění zájmu by mohla být montáž závěsných balkonů, případně závěsných rolet.

Členská schůze vzala zprávu na vědomí.

5. Hospodaření družstva

Hospodaření družstva přednesla paní Mikolášová - stav bankovního účtu před převzetím novým představenstvem, fond oprav zachován, návrh změny poplatků za administrativní úkony. Zůstatek na účtu k 29. 9. 2021 je 1 107 874,95. Za dobu od 1. 6. 2021, kdy jsme převzali hospodaření, do současnosti, byly nad rámec povinných plateb zaplacený: oprava rozbitého skla ve dveřích domu 828 (vloupání), zaplacen jen materiál, opravu provedl zdarma p. Skořepa. Kromě toho byla provedena údržba klik (3 000 Kč). Byl nakoupen elektromateriál na úpravu nebytových prostor v 828 v hodnotě 4 800 Kč, práce byly provedeny zdarma (p. Košťál, p. Skořepa), dále byla zakoupena čidla osvětlení (12 800 Kč) a některá vadná čidla byla vyměněna. Za výměnu bylo zaplaceno 2 980 Kč. K uvedenému datu 29. 9. 2021 nejsou evidovány žádné dluhy.

Hlasování o poplatcích:

-poplatek za držení psa - Bez poplatku

Pro 52 Proti 0 Zdržel se 0

-přijetí za člena na základě písemné přihlášky a zápisného 5.000,- Kč

Pro 15 Proti 37 Zdržel se 0 zápisné odstraněno

-převod členských práv a povinností na rodinného příslušníka 2.000,- Kč

Pro 21 Proti 29 Zdržel se 2 poplatek odstraněn

-převod členských práv na osobu cizí 10.000,- Kč

Pro 28 Proti 22 Zdržel se 2

-souhlas s výměnou bytů nájemců nečlenů družstva 10.000,- Kč

Pro 19 Proti 33 Zdržel se 0 poplatek odstraněn

-poskytnutí podnájmu (pronájmu) družstevního bytu rodinným příslušníkům 2.500,- Kč

Pro 0 Proti 39 Zdržel se 13 poplatek odstraněn

-poskytnutí podnájmu (pronájmu) družstevního bytu cizí osobě 10.000,- Kč

Pro 31 Proti 21 Zdržel se 0

-poskytnutí podnájmu (pronájmu) bytu nečlenů družstva 250,- Kč

Pro 31 Proti 21 Zdržel se 0

-poplatky za veškeré administrativní úkony

Pro 35 Proti 16 Zdržel se 1

-sankční poplatky (veškeré)

Pro 42 Proti 9 Zdržel se 1

6. Nové stanovy bytového družstva

Členové BD obdrželi spolu s pozvánkou na členskou schůzi návrh nových stanov.

Hlasování o návrzích:

1) Návrh na úpravu znění Čl.5 Vznik členství na základě přihlášky - odstranění části textu „zápisného ve výši 5 000,- Kč“

Rozhodnutím členské schůze členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o ~~zaplacení zápisného ve výši 5 000,- Kč a~~ základního členského vkladu ve výši 600,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.

Pro 37 Proti 15 Zdržel se 0

2) Návrh na úpravu znění Čl. 29 Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu - odstranění části textu „společenstvím vlastníků“ z odstavce 6) Nájemce je povinen umožnit družstvu, společenství vlastníků v domě nebo osobě pověřené družstvem po předchozí písemné výzvě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo v bytě provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do bytu přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem nebo společenstvím vlastníků v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Pro 21 Proti 29 Zdržel se 2 – nepřijato

3) Návrh na úpravu znění Čl.29 - odstranění slov „nebo estetických“ z odstavce 9)

Statutární orgán může z technických ~~nebo estetických~~ důvodů rozhodnout o přijetí odchýlných pravidel, upravujících způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Pro 48 Proti 3 Zdržel se 1

4) Návrh na úpravu znění Čl.33 – vypustit z článku odstavce 2) Podnájem bytu je zpoplatněn na základě sazebníku administrativních poplatků, odsouhlaseném členskou schůzí.+ poplatky řešit samostatným článkem.

(Nový Čl. 67 odstavec 1) Převed členských práv, podnájem a administrativní úkony jsou zpoplatněny na základě sazebníku administrativních a sankčních poplatků, odsouhlaseném členskou schůzí.)

Pro 40 Proti 10 Zdržel se 2

5) Návrh na úpravu znění Čl.43 Zápis – prodloužení „do patnácti dnů“, odstavec 3) Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do patnácti dnů ode dne jeho přijetí. Informační deska může být zpřístupněna členům družstva i prostřednictvím internetových stránek družstva, a to na adrese <https://bd-brechtova.mozello.cz/>

Pro 45 Proti 6 Zdržel se 1

6) Návrh na úpravu znění Čl.45 Náhradní členská schůze – odstavec 2) Není-li v den a hodinu uvedenou pro konání členské schůze přítomna nadpoloviční většina členů družstva, může se náhradní členská schůze konat o čtvrt hodiny později. Pozvánka na náhradní členskou schůzi musí být součástí pozvánky na členskou schůzi. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných s výjimkou hlasování o převodu bytů do osobního vlastnictví, o kterém na náhradní členské schůzi rozhodovat nelze.

Pro 40 Proti 11 Zdržel se 1

Hlasování o přijetí upraveného návrhu znění Stanov členskou schůzí ke schválení na mimořádné členské schůzi či hlasování per rollam:

Pro 48 Proti 0 Zdržel se 4

7. Změna ve stanovení odměn představenstva a kontrolní komise

Vzhledem k tomu, že každý z členů představenstva věnuje práci pro BD ve svém volném čase několik dní měsíčně, za celý rok to odpovídá asi měsíci práce na plný úvazek. Odměnu člena představenstva za vykonanou práci proto představenstvo navrhuje určit jako 1/12 průměrné hrubé měsíční mzdy v ČR za předchozí kalendářní rok dle údajů Českého statistického úřadu. Odměna bude příslušně valorizována dle údajů ČSU vždy v dubnu následujícího roku, a to až do maximální výše 4000,- Kč měsíčně. Pro rok 2021 tedy navrhuje, aby odměna činila 2967,- Kč měsíčně. Odměnu člena kontrolní komise představenstvo navrhuje určit jako 1/4 měsíční odměny členů představenstva. Pro rok 2021 tedy bude činit 742,- Kč měsíčně. Hlasování o návrhu:

Pro 29 Proti 19 Zdržel se 4

8. Řešení nepořádku ve společných prostorách

Řešení nepořádku ve společných prostorách a v místě kolem popelnic. Likvidace věcí ze sklepů a společných prostor domu z důvodu požární ochrany, likvidace věcí neoznačených jmenovkou ze společných prostor v suterénu 828/16.

Členská schůze vzala informace na vědomí.

9. Různé

Diskuze se nekonala

10. Usnesení

Členská schůze:

- schválila předsedajícího, zapisovatele, ověřovatele zápisu a sčítatele hlasů;
- schválila program členské schůze;
- zvolila Kontrolní komisi;
- vzala na vědomí zprávu o činnosti Představenstva BD;
- vzala na vědomí zprávu hospodaření BD;
- schválila znění sazebníků poplatků a přijala jeho další úpravy;
- přijala znění navrhovaných stanov a přijala úpravu článků 5,29,33,44,45 + nový článek ke schválení na mimořádné členské schůzi či hlasování per rollam;
- schválila stanovení odměn představenstva a kontrolní komise;

Hlasování: **Pro 35 Proti 15 Zdržel se 2**

11. Závěr

Předsedající na závěr poděkoval členům bytového družstva za účast na členské schůzi. Předsedající ukončil členskou schůzi ve 21.40 hodin.



Zapsal : Jana Hauserová



Ověřil : Marie Mikolášová



Předsedající : Vítězslav Košťál

Administrativní a sankční poplatky, vycházející ze zápisu z členské schůze bytového družstva Brechtova 828 a 829, konané dne 30.9.2021.

P O P L A T K Y

6. **Poplatek za držení psa :** bez poplatku

7. **Poplatek za převody členských práv, hradí nový člen či nájemce :**

- Převod členských práv na osobu cizí

10 000,- Kč

8. **Poplatek za podnájem, pronájem :**

- Poskytnutí podnájmu (pronájmu) družstevního bytu cizí osobě

10 000,- Kč / kalendářní rok

- Poskytnutí podnájmu (pronájmu) bytu nečlenů družstva

250,- Kč

9. **Poplatek za administrativní úkony :**

- Vyhotovení duplikátů materiálů či potvrzení, týkajících se členství v družstvu

100,- Kč

- Zaslání upomínky doporučeně

200,- Kč

- Zaslání výstrahy s doručenkou, do vlastních rukou

500,- Kč

10. **Sankční poplatky :**

- Neohlášení podnájmu / pronájmu /

10 000,- Kč

(Neohlášení podnájmu / pronájmu je považováno za závažné porušení povinností)

- Neohlášení změn v počtu osob žijících v bytě

2 000,- Kč

(Neohlášení změn v počtu osob žijících v bytě je považováno za závažné porušení povinností)

- Odložení odpadu v okolí domu či před kontejnery **(porušení Domovního řádu)**

150,- Kč

zajistí-li BD odvoz a likvidaci vlastními prostředky

dle faktury dodavatele

zajistí-li BD odvoz a likvidaci externí firmou

UPOZORNĚNÍ PRO MAJITELE PSŮ

Vzhledem k tomu, že znečištění chodníku psy považuje představenstvo za formu odložení odpadu, bude **poplatek za odložení odpadu vymáhán i po majitelích psů**, kteří své svěřence nevenčí na trávě, ale nechají je znečišťovat chodník před našimi domy. Poplatek může být účtován i opakovaně.

V případě plošného znečištění a nebo čištění chodníku úklidovou firmou bude účtována **částka dle faktury úklidové firmy**.