



STANOVY

Bytového družstva Bezdvorská 23



Se sídlem Bezdvorská 1134/23, 370 11 České Budějovice 2

Květen 2022

OBSAH TEXTU STANOV

Bytového družstva Bezdrevská 23

I. Základní ustanovení	str. 2
1. Článek 1 Firma a sídlo družstva	str. 2
2. Článek 2 Vznik družstva	str. 2
3. Článek 3 Předmět činnosti družstva	str. 3
4. Článek 4 Právní postavení družstva	str. 3
5. Článek 5 Zapisovaný základní kapitál	str. 4
6. Článek 6 Základní členský vklad a vstupní členský vklad	str. 4
7. Článek 7 Mimořádný a další členský vklad členů družstva	str. 4
8. Článek 8 Další majetková účast na činnosti družstva	str. 5
II. Členství v družstvu	str. 5
1. Článek 9 Vznik členství	str. 5
2. Článek 10 Podmínky úhrady vstupního a členského vkladu	str. 7
3. Článek 11 Členství v družstvu, společné členství manželů v družstvu, převod a přechod členství	str. 7
4. Článek 12 Zánik členství	str. 8
5. Článek 13 Zánik společného členství manželů	str. 10
6. Článek 14 Majetkové vypořádání při zániku členství	str. 10
7. Článek 15 Evidence členů	str. 11
8. Článek 16 Práva a povinnosti členů družstva	str. 11
9. Článek 17 Přidělování bytů	str. 14
III. Nájem družstevního bytu	str. 14
1. Článek 18 Vznik nájmu družstevního bytu	str. 14
IV. Orgány družstva	str. 15
1. Článek 19 Struktura orgánů a jejich jednání	str. 15
2. Článek 20 Členská schůze	str. 15
3. Článek 21 Hlasování mimo jednání členské schůze (shromáždění, „per rollam“)	str. 18
4. Článek 22 Představenstvo družstva a kontrolní komise	str. 20
5. Článek 23 Společná ustanovení o orgánech družstva	str. 22
6. Článek 24 Zákaz konkurence	str. 23
V. Hospodaření družstva	str. 23

1. Článek 25 Společná ustanovení k hospodaření družstva	str. 23
2. Článek 26 Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty	str. 23
3. Článek 27 Nedělitelný fond	str. 24
4. Článek 28 Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti	str. 24
5. Článek 29 Fond družstevní výstavby	str. 24
6. Článek 30 Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu	str. 25
VI. Běžná údržba bytů a drobné opravy související s užíváním bytů	str. 25
1. Článek 31 Společná ustanovení k běžné údržbě bytů a k drobným opravám	str. 25
VII. Závěrečná ustanovení	str. 28
1. Článek 32 Závěrečná ustanovení	str. 28

* * * * *

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

1. Firma družstva:

Bytové družstvo Bezdrevská 23

1. Sídlo družstva: Bezdrevská 1134/23, 370 11 České Budějovice 2
2. Družstvo je družstvem bytovým.

Článek 2

1. Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích.
2. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
3. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických osob založeným za účelem správy domu a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů, především pak opatřit si společnou činností a společnými prostředky obytný dům č. p. 1134 / 23 včetně stavební parcely č. 2196 / 19 o výměře 374 m² a ideální 1/2 (polovinu) stavební parcely č. 2196 / 21 o výměře 30 m² (přístřešek pro kontejnery), vše v katastrálním území České Budějovice 2, a všech bytů, nebytových prostor v něm se nacházejících, hospodaření s tímto domem, těmito byty a prostory a podílet se tak na uspokojení bytových potřeb:

- a) současných nájemců předmětných bytů, kteří jsou jako společníci zakladateli družstva, jakož i budoucích členů družstva (dále jen „člen družstva“),
- b) dalších fyzických osob za podmínek v těchto stanovách uvedených (dále jen „nájemci“).

Článek 3

Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor.
2. Tyto činnosti družstvo vykonává v rozsahu stanoveném § 4 Živnostenského zákona v platném znění (ve znění pozdějších předpisů), a tudíž nejsou živností ve smyslu tohoto zákona.
3. V rámci předmětu činnosti družstvo zejména:
 - a) provádí nebo zabezpečuje správu, údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových, nebytových a společných prostor v objektech ve vlastnictví družstva;
 - b) poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojená s užíváním bytů a nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva;
 - c) přiděluje byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva do nájmu členům i nečlenům družstva;
 - d) připravuje investiční akce včetně přípravy stavebních projektů, získávání souvisejících stavebních nebo úředních povolení, zřizování stavenišť a jejich technického vybavení a terénních úprav,
 - e) provádí údržbu bytových a nebytových prostorů a další práce spojené s investičními akcemi s cílem výstavby, zlepšení, rekonstrukce, modernizace, opravy nebo sanace bytového a nebytového fondu, resp. uzavírá za tím účelem smlouvy s třetími osobami;
 - f) provádí nebo zabezpečuje investorsko-inženýrskou činnost včetně technické pomoci.

Článek 4

Právní postavení družstva

1. Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
2. Členové družstva neručí za závazky družstva.
3. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 5 členů, jedná se vždy jen o fyzické osoby.

Článek 5

Zapisovaný základní kapitál

1. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,-Kč, slovy: *padesáttisíc korun českých*.
2. Souhrn vstupních členských vkladů (zápisného) zakládajících i přistoupivších členů družstva tvoří základní kapitál družstva.
3. Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50 000,-Kč a je nedělitelný. Bude splacen vstupním členským vkladem (zápisným) jednotlivých členů.

Článek 6

Základní členský vklad a vstupní členský vklad

1. Základní členský vklad členů činí částky ve výši stanovené zakládající členskou schůzí družstva podle stanoveného a dohodnutého klíče v podílu na majetku družstva.
2. Zápisné uchazeče (vstupní členský vklad) o členství činí 2 000,-Kč, slovy: *dvatisíce korun českých*.
3. Základní členský vklad a zápisné (vstupní členský vklad) u zakladatelů družstva musí být v souladu s usnesením ustavující členské schůze splacen ke dni konání ustavující schůze družstva určenému statutárnímu orgánu.
4. Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné (vstupní členský vklad) při podání přihlášky do družstva a základní členský vklad do 15 dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.

Článek 7

Mimořádný a další členský vklad členů družstva

1. V případech realizace investičních akcí souvisejících s rekonstrukcemi a modernizací stávajícího bytového fondu a nebytových prostor může být na členech družstva požadován mimořádný vklad jako projev účasti, podílu a dobré vůle na prováděných akcích. Jde zejména o:
 - prostory a nemovitá zařízení, kde může být tento požadavek na mimořádný členský vklad požadován (plášť domu, okna, lodžie apod.). Výši a termín úhrady tohoto vkladu musí schválit členská schůze.
2. Členové družstva, kteří mají zájem o nájem bytu, který bude nově vybudován v domě ve vlastnictví družstva, jsou povinni zaplatit další členský vklad.

3. Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze tak, aby bylo zajištěno financování výstavby bytů dle uzavřených smluv. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva.
4. Ve všech výše uvedených případech článku 7 stanov musí být účast na členské schůzi v zastoupení minimálně 2/3 členské základny.

Článek 8

Další majetková účast na činnosti družstva

1. Člen družstva, který má zájem o nájem bytu, který bude nově vybudován v domě a bude ve vlastnictví družstva, je povinen podílet se na činnosti družstva další majetkovou účastí.
2. Tyto stanovy určují, že podmínky další majetkové účasti, její výši, způsob a lhůty splacení určí členská schůze ve směrnici družstva, která bude doručena všem členům družstva.
3. O další majetkové účasti musí být uzavřená samostatná dohoda. Sjednáním této dohody vzniká členovi právo na vypořádání majetkové účasti převodem spoluvlastnického podílu družstva k bytové jednotce určené v této dohodě na člena. K takovému vypořádání majetkové účasti nemůže dojít dříve než po uplynutí lhůty 20i let od kolaudace stavby bytu. Podmínkou tohoto vypořádání je skončení členství v družstvu.
4. Skončí-li členství za trvání družstva před uplynutím lhůty 20i let od kolaudace stavby bytu, vznikne bývalému členovi nárok na vrácení části další majetkové účasti ve výši 90% z již splacené hodnoty majetkové účasti ve lhůtě tří let od zániku členství. Je-li bývalý člen zároveň nájemcem předmětné bytové jednotky, neskončí tato lhůta před skončením nájmu a vyklizením bytu a jeho předáním pronajímateli.
5. Stane-li se dědic členských práv a povinností zemřelého člena sám členem družstva, přechází na něho i další majetková účast zemřelého člena.
6. Další majetkovou účast je možno převést spolu s členskými právy a povinnostmi na jinou fyzickou osobu.
7. Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchylně od ustanovení předchozích bodů článku 8 stanov.

II. ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 9

Vznik členství

1. Členy družstva mohou být pouze osoby fyzické.
fyzická osoba musí splňovat tyto podmínky:
 - zletilý občan se státním občanstvím jedné z členských zemí EU a s trvalým pobytem na území jedné z členských zemí EU,
 - nezletilý občan z titulu dědění, převodu členských práv a povinností,
 2. Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
 3. Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva, a v této souvislosti pak dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku,
 - b) složením základního členského vkladu dosavadním nájemcem konkrétního bytu ve výši stanovené ustavující členskou schůzí, jak je uvedeno ve jmenovitém seznamu původních zakladatelů tohoto družstva, který tvoří nedílnou součást těchto stanov, sloužícího z počátku k odkoupení panelového domu od „Města České Budějovice“, jak je specifikováno v čl. 1, 2 těchto stanov;
 - c) zaplacením **100 %** vstupního členského vkladu (zápisného) nájemcem bytu ve výši **2 000,- Kč** představenstvu družstva ve stanoveném termínu,
 - d) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí.
 4. Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:
 - A. dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena družstva;
 - a) představenstvo družstva po obdržení písemné přihlášky do 1 měsíce předběžně projedná se žadatelem o členství potřebné záležitosti včetně návrhů na výši a termíny zaplacení vstupního vkladu a členského vkladu a neprodleně svolá členskou schůzi, na níž přizve i žadatele o členství;
 - b) členská schůze rozhodne o přijetí nebo nepřijetí žadatele o členství v družstvu a v případě přijetí stanoví i výši vstupního členského vkladu (zápisného) a základního členského vkladu a termíny jejich splacení /viz čl. 6, 4/);
 - c) rozhodnutí členské schůze musí být zájemci o členství doručeno písemně (doporučeným dopisem nebo s doručenkou);
 - B. zaplacením vstupního členského vkladu zájemcem o členství ve výši a v termínu stanoveném členskou schůzí;
-

- C. zaplacením základního členského vkladu ve výši a v termínu stanoveném členskou schůzí; vyžaduje-li to ztráta družstva, členská schůze může rozhodnout o povinnosti člena splatit nesplacenou část členského vkladu ještě před dobou její splatnosti.
- D. převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami
- E. přechodem členství – děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva.
- F. Vstupní členský vklad a základní členský vklad lze vypořádat finančním vyrovnáním mezi původním a novým členem družstva. Tento úkon je třeba písemně doložit dohodou či smlouvou. V tomto případě družstvo nevrací členský vklad původnímu členovi a současně nepožaduje úhradu po členovi novém.

5. Písemná přihláška do družstva musí obsahovat:

- a) označení, že jde o přihlášku do družstva
 - b) označení přihlašované osoby, tj.: - jméno, příjmení, datum narození a bydliště
- c) datum sepsání přihlášky
- d) podpis přihlašované fyzické osoby.

Článek 10

Zájemce o členství není povinen zaplatit vstupní vklad a členský vklad dle článku 9, odst. 4., písm. B), C), a v případech uvedených v článku 11.

Článek 11.

Členství v družstvu, společné členství manželů v družstvu, převod a přechod členství.

- a) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství členství v družstvu a tím i právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.
Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
- b) Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželé i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 11, písm. d), e) a f).
- c) Společné členství manželů podle čl. 11, písm. a) a b) nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Právo společného nájmu nebytových prostor, a tedy ani společné členství nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.

- d) Členství v družstvu přechází smrtí původního člena na dědice, a to na toho, který je určen v pravomocném usnesení soudu o projednání dědictví, kterému připadl vstupní a členský vklad v čl. 9, odst. 3., písm. b), c) a odst. 4., písm. B., C., pokud o to požádá.
- e) Člen může svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu převést na kteroukoli fyzickou osobu za dodržení čl. 9, odst. 1. bez předchozího souhlasu a intervence družstva do jeho dispozičních práv.
- f) Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházející na nabyvatele ve vztahu k družstvu na základě skutečností v čl. 11, písm. d) a e) uvedených, a to předložením smlouvy o převodu členství nebo pozdějším dnem, uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky nastávají rovněž, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Článek 12

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- e) smrtí fyzické osoby,
- f) vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zánikem právnické osoby, nepřešla-li členská práva na jejího nástupce,
- g) zánikem družstva.

2. Písemná dohoda musí být podepsána předsedou nebo místopředsedou představenstva a jedním z členů představenstva a musí obsahovat den zániku členství a den vyklizení a předání bytu. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

3. Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu.

4. O vyloučení rozhoduje členská schůze družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:

- a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech. Tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí, jehož znění odsouhlasí členská schůze a které musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je napomenutí udíleno. Tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno a musí v něm být určena lhůta k vyjádření;
- b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo proti členovi družstva;
- c) zneužil majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva;
- d) přijal majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu;
- e) je v prodlení s úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena družstvu a o této žádosti o odklad plateb bylo kladně rozhodnuto.

Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi. Rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, které vyloučení potvrdila, nejpozději do jednoho roku od jejího konání, zaniká.

5. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadla členská práva a povinnosti. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem

bytu podle § 706 Občanského zákoníku. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit.

6. Zánik společného členství manželů je uveden v článku 13 těchto stanov.
7. Prodlení platby proti stanovenému termínu je sankcionováno v souladu s právními předpisy platnými v době porušování těchto členských povinností (tj. zejména úroky z prodlení). O případném zmírnění tvrdosti sankce může rozhodnout pouze členská schůze nadpoloviční většinou přítomných.

Článek 13

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) dohodou rozvedených manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu manželství,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manželi.
2. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Článek 14

Majetkové vypořádání při zániku členství

1. Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. U nebydlícího člena družstva se rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti. U člena družstva - nájemce se vypořádací podíl rovná výplatě základního členského vkladu a splacené části dalšího členského vkladu nebo další majetkové účasti. U člena družstva - vlastníka se rovná výplatě základního členského vkladu.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Při současném zániku nájmu k družstevnímu bytu vznikne nárok na vypořádací podíl až po vystěhování z družstevního bytu.
3. Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
5. Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou.

Článek 15

Evidence členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. Při vedení seznamu – evidence členů, jakožto i při dalších administrativních úkonech a záležitostech, musí být dodržována ustanovení zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění (v souladu s nařízením EU 2016/679, tzv. GDPR). Družstvo má pro tuto problematiku vydanou „Směrnici“ konkretizovanou na podmínky Bytového družstva Bezdrevská 23.

Článek 16

Práva a povinnosti členů družstva

1. Člen družstva má zejména tato práva:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (zástupce nemusí být členem družstva) na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva,
 - b) volit a být volen za člena orgánů družstva,

- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 dnů po jejich podání písemně,
- e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
- f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytových a nebytových prostor a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,
- g) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle stanov,
- h) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, přičemž zakládajícímu členovi družstva právo na užívání bytu přiděleného představenstvem družstva formou rozhodnutí o budoucím přidělení bytu a dalším členům vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o budoucím přidělení družstevního bytu nebo rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného předsedou a místopředsedou družstva dle pořadníku žádosti o přidělení družstevního bytu, dále na základě převodu členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu.

2. Člen družstva má zejména následující povinnosti:

- a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu tří měsíců,
- b) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- c) platit řádně a ve stanovených lhůtách úhrady za užívání bytových prostor včetně úhrad na zajištění chodu domu, úhrady za užívání nebytových prostor, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytových a nebytových prostor a plnit další podmínky nájemní smlouvy. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu tří měsíců,
- d) dodržovat domovní řád a dbát, aby on i další osoby užívající bytový či nebytových prostor

plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva,

- e) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení,
- f) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva,
- g) oznamovat družstvu do 30 dnů veškeré změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním bytový či nebytových prostor, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb,
- h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva, a to až do výše svého členského vkladu,
- i) umožnit představenstvu (zástupcům) družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu užívaného bytového či nebytového prostoru a stavu veškerých měřidel,
- j) hradit veškeré drobné opravy v bytě či nebytovém prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu či nebytového prostoru (viz "Stanovy" část VI. Běžná údržba bytů a drobné opravy související s užíváním družstevního bytu),
- k) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě či nebytovém prostoru vyjma drobných oprav v bytě či nebytovém prostoru a běžné údržby bytu či nebytového prostoru,
- l) provádět stavební činnosti a opravy v bytě či nebytovém prostoru v souladu se stavebním zákonem v platném znění,
- m) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě či nebytovém prostoru, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30-ti dnů po dokončení prací nebo do 15-ti dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

3. Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.

4. Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a naproti tomu má družstvo právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu.

5. Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

Článek 17

Přidělování bytů

1. Byty přiděluje představenstvo členům družstva podle jejich pořadí v pořadníku, sestaveném podle délky členství.
2. Podmínkou přidělení bytu členům družstva je splacení dalšího členského vkladu a další majetkové účasti.
3. Nesplatí-li člen ve lhůtě určené dle těchto stanov další členský vklad a další majetkovou účast nebo odmítne písemně přidělení bytu, představenstvo mu byt nepřidělí.
4. Představenstvo družstva může po dohodě se členem změnit své pravomocné rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, jestliže s členem nebyla dosud uzavřena nájemní smlouva.
5. Představenstvo družstva může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt třetí osobě i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo družstva přenechat byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu.

III. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 18

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo přenechává svému členu do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
 2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem členských práv a povinností,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění členského podílu.
 3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství a způsob výpočtu nájemného z bytu a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
 4. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě nebo v domě prováděné bytovým družstvem, za podmínek stanovených usnesením členské schůze.
-

5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva. To uděluje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Dále nelze provádět výše uvedené změny bez projednání podle stavebně právních předpisů. V opačném případě by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.
6. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a stavebními pracemi nebyli zatěžováni ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

IV. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 19

Struktura orgánů a jejich jednání

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo družstva,
 - c) kontrolní komise.
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18i let.
3. Hlasování v orgánu družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 20, odst. 14.

Článek 20

Členská schůze

1. Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.
 2. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov spadají do jejich kompetence.
 3. Členská schůze je svolávána představenstvem družstva dle potřeby, pravidelně však nejméně jednou za rok. Svolání členské schůze je prováděno:
-

- a) oznámením s pozvánkou umístěným na webovských stránkách bytového družstva (s doručením informací prostřednictvím tzv. mailingové služby),
 - b) oznámením s pozvánkou umístěným na "klaprámu" (nástěnce) ve vestibulu přízemí domu,
 - c) a dále je možné provádět písemnou pozvánkou, zaslanou členům dopisem anebo předanou představenstvem družstva proti podpisu,
 - d) informace uvedené v čl. 3, písm. a), b), c) musí být zveřejněny nejpozději 15 dní před termínem konání členské schůze.
4. Představenstvo družstva je dále povinno svolat členskou schůzi požádá-li o to písemně kontrolní komise družstva a také alespoň jedna třetina všech členů družstva, a to tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti. Nesplní-li představenstvo tuto povinnost, je oprávněna svolat členskou schůzi osoba písemně pověřená osobami, které svolání členské schůze vyžadovaly.
5. Do působnosti členské schůze patří:
- a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) rozhodovat o přijetí za člena družstva,
 - c) volit a odvolávat představenstvo a kontrolní komisi družstva,
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo změně právní formy,
 - h) schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - i) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
 - j) schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - k) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - l) rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích
 - m) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva,
 - n) rozhodovat o prodeji nebo nájmu domu a o jiných významných majetkových dispozicích.
Jinou majetkovou účastí nejsou podmínky další majetkové účasti na činnosti družstva uvedené v článku 8 stanov a sjednané s členem v písemné dohodě,
 - o) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím

písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká,

p) rozhodovat o převezech spoluvlastnických podílů na jednotlivých bytech či nebytových prostorech do vlastnictví členů družstva nebo jiných osob.

6. Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.

7. Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.

8. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky a to třeba i v jediném bodu programu.

9. Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinové většiny přítomných hlasů.

10. Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.

11. Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně. Pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi. Obdobně se postupuje v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k dohodě či rozhodnutí podle § 705 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění.

12. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva (rovněž i podnájemníkem), a to na základě plné moci.

13. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda nebo místopředseda družstva náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 7. tohoto článku stanov.

14. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání schůze,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování,

d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a schválí-li to členská schůze v nutných

případech, ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

15. Člen družstva může podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jestliže požádal o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námitku oznámil družstvu do jednoho měsíce od konání této schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky nebo od oznámení námitky družstvu.
16. Členskou schůzi řídí představenstvem určený člen představenstva družstva. Záznam z jednání členské schůze provádí představenstvem určený člen představenstva anebo členská schůze volí na počátku svého jednání zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.

Článek 21.

Hlasování mimo jednání členské schůze (shromáždění, „per rollam“).

1. Hlasování mimo jednání členské schůze (též mimo shromáždění, rovněž mimo zasedání), tedy tzv. „per rollam“, je náhradou a jedinou možností pro projednání závažných a povinných rozhodování v době, kdy mimořádná opatření neumožňují svolání řádné členské schůze. Je rychlým a snadným způsobem pro rozhodování v obdobích plných různých mimořádných opatření. Je možné tento způsob použít i v případech, kdy je nutné rychlé jednání a rozhodnutí členské základny družstva.

Formou per rollam je možné schvalovat veškeré návrhy, které by byly schvalovány na řádné členské schůzi družstva.

2. O uskutečnění členské schůze způsobem per rollam s přijetím závazného usnesení má právo rozhodnout představenstvo družstva.
3. Postup při hlasování per rollam:
 - a) návrh usnesení oznamuje členům družstva představenstvo BD,
 - b) doručení usnesení je prováděno přímo vhozením do poštovních schránek, přípustné je i zaslání členům družstva e-mailem, zveřejněním na webovských stránkách s využitím tzv. mailingové služby (tj. automatická forma doručení zprávy všem členům družstva na jejich e-mailové stanice a aktuálně platné e-mailové adresy se současným zveřejněním na klaprámu ve vestibulu v přízemí domu),

- c) společně s návrhem usnesení je na stejné listině ponechána možnost vyjádřit se k návrhu kladně nebo záporně ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu usnesení,
 - d) následně členové družstva zašlou vyjádření na adresu představenstva BD prostřednictvím poštovní schránky družstva ve vestibulu v přízemí domu; vyjádření je možné rovněž zaslat e-mailem,
 - e) po uplynutí 15 dnů představenstvo BD zveřejní výsledek hlasování na klaprámu (nástěnka) v přízemí domu; výsledek je možné opět zaslat e-mailem, případně umístit na webovských stránkách bytového družstva,
 - f) hlasování mimo shromáždění bude platné pouze v tom případě, že bude plně dodržen správný postup, průběh a vyhodnocení hlasování per rollam.
4. Náležitosti hlasování pro rozhodnutí mimo jednání členské schůze:
- a) návrh usnesení,
 - b) podklady pro posouzení usnesení nebo údaje, kde jsou uveřejněny,
 - c) údaje o lhůtě, ve které se má člen družstva vyjádřit,
 - d) prokazatelné doručení hlasovacích dokladů členům družstva (e-mailem, osobně doručení proti podpisu, v krajním případě doporučeně poštou).
5. Do hlasovacích dokladů je nutné představenstvem BD zahrnout text:
- a) k platnosti hlasování se vyžaduje u tištěných dokladů vyjádření člena družstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině (zpravidla usnesení) obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; vyjádření člena družstva musí obsahovat pouze možnost „ano“, „ne“ a „zdržuji se hlasování“, jiná vyjádření budou považována za neplatná; v postupu při využití elektronického hlasování není nutné zajistit na hlasovacím dokladu vlastnoruční podpis,
 - b) při hlasování per rollam není možné zastoupení člena bytového družstva na základě plné moci; v případě nemožnosti hlasování člena družstva je možné zastoupení člena družstva na základě dohody o zmocnění, kde je nutné přesné vymezení práv pro hlasování.
6. Vyhodnocení hlasování pro rozhodnutí mimo jednání členské schůze:
- a) k platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena družstva s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující znění návrhu rozhodnutí, jinak je hlas neplatný; v případě zaslání vyjádření a hlasování e-mailem nutnost vlastnoručního podpisu odpadá,
 - b) hlasy potřebné pro přijetí navrhovaného rozhodnutí (usnesení) se vždy započítávají
-

z celkového počtu hlasů členů bytového družstva, nikoli tedy pouze z hlasů členů, kteří odevzdali nebo zaslali hlasovací doklady,

c) hlasy členů družstva, kteří se nijak nevyjádřili, tedy neodevzdali či neodeslali hlasovací doklady, nemohou být považovány za hlasy pro návrh ani proti návrhu, budou evidovány jako neodevzdané hlasy, respektive tak, že se tito členové nijak nevyjádřili.

7. Výsledek hlasování:

a) rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů družstva,

b) představenstvo bytového družstva má za povinnost oznámit členskou základnu družstva v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení z členské schůze přijato, oznámí členům i celý obsah přijatého usnesení; tato povinnost se považuje za splněnou i v případě zaslání výsledků a usnesení e-mailem se současným zveřejněním na webovských stránkách bytového družstva a také vyvěšením na klaprámu ve vestibulu v přízemí domu,

c) představenstvo BD musí oznámení učinit bez zbytečného odkladu, tzn. nejpozději do pěti dnů od získání výsledků hlasování.

8. V době epidemických opatření a dalších mimořádných událostí je možné podle aktuálně platných normativů členům statutárních orgánů prodloužit platnost mandátu o tři měsíce, aniž by bylo nutné o tomto hlasovat.

9. Další zde neuvedená pravidla pro hlasování mimo shromáždění jsou dána na základě novely zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 1211, a tzv. „lex covid“, jedná se o jeho ustanovení § 19 odst. 1.

Článek 22.

Představenstvo družstva a kontrolní komise.

A. Představenstvo družstva:

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva. Rozhoduje o záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jiným orgánům.
2. Představenstvo volí členskou schůzi.
3. Představenstvo organizuje a řídí běžnou činnost družstva, plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
4. Představenstvo družstva zastupuje družstvo vůči jiným právním subjektům.

Představenstvo je pětičlenné, minimálně pak tříčlenné, ze svých členů volí předsedu, místopředsedu, hospodáře, technika a jednatele.

5. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda.

Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, k natištěnému, napsanému nebo jinak zobrazenému obchodnímu jménu družstva připojí svůj podpis alespoň dva členové představenstva současně, a to podle klíče:

předseda a jeden člen představenstva nebo místopředseda a jeden člen představenstva.

Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné osoby a organizace.

6. Představenstvo družstva je povinno zřídit webovské stránky družstva a zajistit jejich provoz.

7. Stránky slouží k podávání informací členům družstva – o konání členské schůze, jednáních a závěrech z jednání představenstva, o připravovaných investičních akcích a dalších plánovaných akcích družstva.

8. Představenstvo se schází podle potřeby. Rovněž se musí sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

9. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva, organizuje a řídí i běžnou činnost družstva.

10. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva družstva v určitém pořadí, které si stanoví představenstvo.

B. Kontrolní komise:

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.

2. Kontrolní komise je tříčlenná, ze svého středu volí předsedu a místopředsedu.

3. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva.

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

5. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinné bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

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

C. Hlasování v představenstvu družstva a kontrolní komisi.

1. Každému členovi představenstva a kontrolní komise náleží jeden hlas.
Hlasuje se veřejně. Na tajném hlasování se v jednotlivých případech může usnést jednající orgán.
2. Výjimečně lze usnesení představenstva nebo kontrolní komise 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.

D. Odměny voleným členům.

Za vykonávání volených funkcí členská schůze stanoví finanční odměnu v částce odpovídající vykonané práci při vedení a správě věcí družstva. Odměny schvaluje členská schůze, schválení je součástí „Usnesení“.

Článek 23

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18i let a pověřené osoby.
Musí se jednat o osobu plně způsobilou k právním úkonům, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a tudíž nenastala skutečnost, jež je překážkou živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina.
3. Funkční období představenstva a kontrolní komise družstva jsou po založení družstva tři roky, pro následující volby orgánů družstva se stanoví volební období na dobu 5 let.
4. Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
5. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejpozději však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu

končí dnem, kdy příslušný orgán odstoupení projednal nebo měl projednat. Jestliže odstupující osoba oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce do dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na její žádost dřívější okamžik zániku funkce.

6. Jestliže člen orgánu zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze družstva do tří měsíců zvolit nového člena orgánu družstva.
7. Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o mandátní smlouvě.
8. Jakékoliv plnění družstva ve prospěch osoby, která je orgánem družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze družstva.

Článek 24

Zákaz konkurence

Členové představenstva družstva nesmějí být podnikateli v obdobném předmětu činnosti ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. To neplatí, jde-li o vztah k zakladateli družstva anebo k členovi družstva. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

V. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 25

Společná ustanovení k hospodaření družstva

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
3. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.

Článek 26

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

1. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
2. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného

vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze, která o podílu na zisku rozhoduje.

3. Případná ztráta se nejdříve vypořádá prostřednictvím zajišťovacích fondů. Pokud tyto fondy nepostačují k úhradě ztráty, zatíží se vklady členů poměrem, ve kterém se vypočte jejich podíl na zisku.

Článek 27

Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky, rovnající se polovině základního zapisovaného kapitálu.

Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva.

2. Při vzniku družstva je nedělitelný fond zřízen plněním zakládajících členů ve výši 2 000,-Kč (na jednoho zakládajícího člena).

Článek 28

Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti

1. Fond dalších členských vkladů a další majetkové účasti se tvoří zejména ze splacené části peněžního plnění na další členský vklad a další majetkovou účast.
2. Prostředky fondu dalších členských vkladů a další majetkové účasti se používají na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou a k vrácení členských podílů při zániku členství.
3. Zdroje fondu dalších členských vkladů a další majetkové účasti se snižují o další majetkovou účast a další členské vklady připadající na byty převáděné do vlastnictví člena družstva podle zákona o vlastnictví bytů.

Článek 29

Fond družstevní výstavby

1. Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu a z příspěvků jiných fyzických, příp. právnických osob, které se sdružují na družstevní výstavbu.
2. Prostředky fondu družstevní výstavby se použijí na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou.

3. Zdroje fondu družstevní výstavby se snižují při převodu družstevních bytů do vlastnictví člena družstva.

Článek 30

Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu

1. Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku přímo ve prospěch dlouhodobé zálohy.
2. Dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu se vyúčtovávají ve výši skutečných nákladů na opravy a údržbu.
3. Nevyčerpané finanční prostředky na dlouhodobých zálohách na opravy a údržbu se převádí do příštího roku.

VI. BĚŽNÁ ÚDRŽBA BYTŮ A DROBNÉ OPRAVY SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 31

Společná ustanovení k běžné údržbě bytů a k drobným opravám

1. Tento článek stanovuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu a vymezuje jejich rozsah.
2. Běžnou údržbou bytu se rozumí:

Udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o:

- malování, opravu omítek, tapetování,
- čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn,
- čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům,
- udržování zařízení bytu ve funkčním stavu,
- čištění předmětů dále uvedených:
 - kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením,
 - kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje,

- kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

3. Drobné opravy jsou dány dle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

4. Drobné opravy podle věcného vymezení:

Za drobné opravy se považují:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle platného znění zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazáříčů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

5. Drobné opravy podle výše nákladů:

V tomto případě se za drobné opravy se považují:

Jedná se o další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odst. č. 4. tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

6. Roční limit nákladů:

a) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích č. 4. a 5. v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

b) Podlahovou plochou bytu se pro účely těchto stanov družstva rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha lodžii se započítává pouze jednou polovinou.

7. Drobné opravy uvedené v odst. 4., písmenech c) a f) mohou být v závislosti na rozsahu prací a specifické situaci hrazeny z prostředků bytového družstva. Podmínkou je však schválení rozhodnutí členskou schůzí pro každý dílčí případ.

8. Servis a revize zařízení bytů mohou být hrazeny celkovou (hromadnou) fakturou za bytové družstvo s tím, že náklady na jednotlivé byty budou zálohově rozpočteny mezi jednotlivé členy družstva, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

Mezi taková zařízení patří:

- rozvody plynu,
- rozvody elektrických zařízení,
- opravy a certifikace bytových měřidel,
- opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 32

Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti neupravené těmito „Stanovami“ se řídí **Zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem a Zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)** nebo dalšími právními předpisy v aktuálním a platném znění.
2. Registrované „**Stanovy bytového družstva**“ jsou uloženy u předsedy představenstva družstva.
3. Podrobnější pravidla pro užívání domu a bytů obsahuje „**Domovní řád**“, který je součástí těchto stanov.

Na požádání je do nich umožněno nahlédnout každému členovi družstva a uchazeči o členství v družstvu, jakož i osobám, které prokáží právní zájem na nahlédnutí do „**Stanov**“.

Tyto stanovy byly schváleny členskou schůzí Bytového družstva Bezdrevská 23 dne 25. května 2022. Nahrazují v plném znění „Stanovy“ přijaté členskou schůzí Bytového družstva Bezdrevská 23 dne 9. června 2014, které tímto rozhodnutím pozbývají na platnosti.

Schválené Stanovy nabývají účinnosti dnem 25. května 2022.

místopředseda představenstva

Bytového družstva Bezdrevská 23

pan František STOLBENKO

předseda představenstva

Bytového družstva Bezdrevská 23



Ing. Vladimír BULDRA

Napsal, graficky upravil a vytiskl Ing. Vladimír Buldra

Počet výtisků: 6