

STANOVY
Bytové družstvo Černoletská

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Název družstva: **Bytové družstvo Černoletská**
- 2) Sídlo: Benešov, Pod lihovarem 2231, PSČ 256 01.
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka Dr 6074 a má přiděleno identifikační číslo 27146847. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu (nejméně tří) fyzických osob, které bylo založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví i jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 4) Družstvo je podle zákona obchodní korporací.

Čl. 3

Předmětem činnosti družstva je:

- a) Provoz a správa bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva,
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- d) spolu s činností podle písmen a) až c) i zajišťování správy domů 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,
- e) na základě vymezení jednotek a společných částí domu, zajištění bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám, spoluvlastnickým podílům na společných částech příslušného domu a příslušném stavebním pozemku, nájemcům – členům družstva; takový převod jednotky je možný pouze po splacení dalšího členského vkladu člena družstva – nájemce jednotky, v celém rozsahu.

Část II. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

Členství vzniká na dobu neurčitou po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;
- c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
- 3) Členství právnických osob je těmito stanovami **vyloučeno**.

Komentář [LH1]: Nebo také nikoli.

Čl. 6

- 1) Členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu.
- 2) Družstvo vrátí 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. 7

Družstevní podíl, jeho převod

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je **vyloučeno**.
- 3) Zastavení družstevního podílu je **vyloučeno**.
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
- 5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 6) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu nebo pozdějším dnem ve smlouvě uvedeném.
Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce s nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
- 7) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Komentář [LH2]: Je to možné i naopak.

Komentář [LH3]: Je to možné i naopak.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
 - b) být volen za člena představenstva a kontrolní komise družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, k předsedovi družstva a být o jejich vyřízení informován;
 - e) uzavřít s družstvem budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), splatí-li další členský vklad; při splnění těchto podmínek má člen právo na uzavření této smlouvy do třiceti dnů od vzniku práva na uzavření této smlouvy;
 - f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy podle písm. e), dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně;
 - g) právo na bezúplatný převod vlastnictví bytové jednotky – bytu, jehož je nájemcem a to po úplném zaplacení dalšího členského vkladu
 - h) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;

- i) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- j) nahlížet do seznamu členů družstva;
- k) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

2) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 10 odst. 3) ve stanovené výši a lhůtě;
- c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně dalších stanovených plateb, a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
- d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);
- f) převzít byt (nebytový prostor) na základě smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu (nebytového prostoru); v nájemní smlouvě lze sjednat předání bytu (nebytového prostoru) ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s družstvem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy;
- g) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;
- h) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru), popř. ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku;
- j) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším 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 přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo 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) hradit veškeré opravy v bytě (nebytovém prostoru) podle článku 21 odst. 2);
- l) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Komentář [LH4]: Toto asi neprojde, ale je to možnost připuštěná zákonem, pokud je uvedena ve stanovách.

Čl. 10

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2) a dalším členským vkladem podle odst. 3).
- 2) Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 25.000,- Kč. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na družstevní výstavbě. Další členský vklad se zhodnocuje o na člena připadající družstvem splacenou část úvěru a jeho příslušenství poskytnutého bankou na družstevní výstavbu. Další členský vklad resp. jeho měsíční splátka může být pronajímateli představenstvem měněna tak, aby byly vždy plně zajištěny finanční prostředky na splácení úvěru s příslušenstvím poskytnutého na výstavbu budovy, vždy však pouze v příslušné části odpovídající pronajímanému bytu.
- 4) Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
- 5) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) včetně příslušejícího pozemku, se vztahuje.

Čl. 11

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Čl. 12

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyznaménání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 13

Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 14

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) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Čl. 15

Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

Čl. 16

Vyloučení

- 1) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena z družstva, jestliže:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
 - f) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách,
 - g) je déle než 60 dnů v prodlení se zaplacením členského vkladu nebo jeho splátek, úhrad za nájemné nebo služby spojené s nájmem nebo jejich záloh, anebo jiných peněžitých závazků vůči družstvu, je-li dluh člena vůči družstvu vyšší než 20.000 Kč.
- 2) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena do šesti měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
 - 3) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1, písm. d) předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta šesti měsíců podle odst.2) dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
 - 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
 - 5) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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 představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů, musí obsahovat poučení o možnostech odvolání.
 - 8) Členství vylučovaného člena 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 představenstvo. 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. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá soudní 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.

- 10) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

Čl. 17

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

Čl. 18

Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů;
- b) písemnou dohodou rozvedených manželů o vypořádání společného jmění,
- c) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
- d) rozhodnutím soudu.

Čl. 19

Vypořádací podíl člena bytového družstva

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi (nebo jeho dědicům) nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena k souhrnu splacených členských vkladů všech členů.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká 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.
- 3) Vypořádací podíl člena, který byl vyloučen, je splatný ve lhůtě stanovené členskou schůzí, nejpozději však uplynutím dvou let od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo za podmínky, že dosavadní člen (nebo jeho dědicové) odevzdá byt (nebytový prostor), který měl od družstva v nájmu na základě svých členských práv a povinností.
- 3) Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
- 4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Část III

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 20

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt

(družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
 - b) převodem družstevního podílu podle článku 7;
 - c) přechodem družstevního podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 4) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu.

Čl. 21

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci). Nájemce nehradí opravy a výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem, zastoupeným představenstvem, nedohodne jinak.
- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu svou vnitřní normou (pravidly, schválenými na členské schůzi).
- 4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- 6) Nájemce družstevního bytu je povinen 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 družstvu vznikla.
- 7) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 8) Nájemce družstevního bytu 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.

- 9) Družstvo může vstupovat do bytu za účelem technické prohlídky pouze za přítomnosti nájemce, po předchozím oznámení, učiněném s přiměřeným předstihem. Souhlas s prohlídkou bytu nesmí být bez vážného důvodu nájemcem odepřen. Družstvo je však oprávněno vstoupit do bytu ve zcela výjimečných případech i bez souhlasu a doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost.
- 10) V případě skončení nájmu 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. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl 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.
- 11) 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 údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 12) Nájemce, členové jeho domácnosti, popř. ostatní uživatelé bytu, jsou povinni se chovat tak, aby ostatní nájemníci nebyli nadměrně obtěžováni hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi, či poškozování životního prostředí, jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22.00 hod do 6.00 hod., nesmí skladovat v bytě závadné látky (jako např. hořlaviny) ve větším množství, než je obvyklé při běžném provozu domácnosti.
- 13) Nájemce, popř. ostatní uživatelé bytu, se zavazují dodržovat domovní řád bytového domu, který schvaluje představenstvo družstva. Za závažné porušování dobrých mravů v domě se považuje opakované (nejméně dvojnásobné) závadné jednání: porušení pravidel (jednoho či více) domovního řádu, rušení nočního klidu, vážné znečišťování společných prostor v domě, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců pronajímatele či třetích osob, po delší dobu trvající (alespoň 7 dnů po lhůtě k odstranění závadného stavu) porušování povinností nájemce, anebo jiné hrubé porušování povinností nájemce.
- 14) Nájemce bere na vědomí, že při pobytu v bytě a společných prostorech domu je povinen dbát zvýšené opatrnosti a pozornosti při ochraně domu z hlediska bezpečnostního, požárního nebo jiného. Při vzniku havárie z důvodů výše popsaných, je nájemce povinen pronajímateli tuto skutečnost neprodleně nahlásit. Společné prostory je oprávněn užívat pouze k jejich vymezenému účelu.
- 15) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.
- 16) Pronajatý byt lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva, ledaže zákon stanoví jinak.
- 17) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.
- 18) O nájmu hobby-sport místností ve vlastnictví družstva rozhoduje představenstvo družstva s tím, že nájemní vztah smí být uzavřen pouze se členem družstva nebo vlastníkem jednotky v domě č.p.2231 nebo č.p.2232 v k.ú. Benešov u Prahy a pouze se souhlasem všech družstevníků a vlastníků bydlících v dotčeném vchodě. Nájemní vztah může být uzavřen pouze za předpokladu, že nájemce bude provozovat v předmetných místnostech činnost v rozsahu nejvíce od 7:00 hod do 22:00 hod. pracovního dne a činnost nájemce

nebude svými emisemi a imisemi obtěžovat nájemce a vlastníky jednotek v domě, kde se hobby-sport místnost nachází.

Čl. 22

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

- 1) Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši předpokládaných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle příslušných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.
- 3) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
- 4) Záloha na úhradu za další plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (spotřeba tepelné energie a vodné-stočné) se platí spolu s nájemným. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 5) Výši nájemného a záloh za další plnění poskytovaná s užíváním bytu určuje roční analýza hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Spolu s nájemným a zálohou za další plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen další členský vklad ve výši na jeho byt připadající částku úmoru a úroku úvěru (tzv. anuitu) poskytnutého družstvu na výstavbu peněžním ústavem. Splátky dalšího členského vkladu je nájemce povinen hradit počínaje měsícem, kdy na něj bylo převedeno členství v družstvu, a to do 5 dne každého kalendářního měsíce.
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu za další plnění poskytovaná s užíváním bytu a další vklad uvedený v odst. 7 do dvaceti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení stanovený právním předpisem.
- 9) Veškeré platby nájemného, úhrad, dalšího členského vkladu a další plnění hradí člen družstva na účet družstva v zásadě bezhotovostním převodem.
- 10) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 11) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci – svá práva, vyplývající z nezaplaceného dluhuvyplývající z nezaplaceného dluhu- (včetně vyloučení z družstva), a to i v tom případě, že člen – nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a družstvo o tom vyrozumí.

Část IV Orgány družstva

Čl. 23

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,

- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise.

Čl. 24

- 1) Členem orgánu družstva může být jen člen družstva.
- 4) Každý člen má při hlasování v orgánu družstva 1 hlas.
- 5) Funkční období činí 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.

Čl. 25

- 1) O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.
- 3) Členům představenstva a kontrolní komise náleží za výkon funkce odměna, jejíž roční výši stanoví členská schůze; nerozhodne-li členská schůze o výši odměny za příslušný rok ani do 30. 6. následujícího roku, náleží členům orgánů odměna schválená za výkon funkce za rok předchozí.

Členská schůze

Čl. 26

Úvodní ustanovení

- 1) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.
- 2) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na 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.

Čl. 27

Svolání členské schůze

- 1) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce v domě a na internetových stránkách družstva, které družstvo musí povinně mít a používat. Současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách (informační desce v domě) uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 2) Pozvánka obsahuje:
 - a) firmu a sídlo družstva
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,

- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

Čl. 28

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

Čl. 29

- 1) Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období (roční).
- 2) Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

Čl. 30

- 1) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
- 2) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 3) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, neurčují-li stanovy nižší počet oprávněných členů nebo nižší počet potřebných hlasů anebo nižší počet oprávněných členů i potřebných členů.

Čl. 31

Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle čl. 30 nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

Čl. 32

- 1) Nemá-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle čl. 30 představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle čl. 31.
- 2) Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle čl. 31 neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 3) Nemá-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle čl. 30 usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi.

Čl. 33

Doplnění programu členské schůze

- 1) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je

záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s odstavcem 2.

- 2) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.

Čl. 34

Schopnost členské schůze se usnášet

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů.
- 2) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle čl. 47 a 48.

Čl. 35

- 1) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
- 2) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v zákoně, tj. o:
 - poskytnutí finanční asistence,
 - uhrazovací povinnosti,
 - zrušení družstva s likvidací,
 - přeměně družstva,
 - vydání dluhopisů,je členská schůze usnášeníschopná tehdy, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů družstva, usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 3) Pro změnu úpravy náležitostí stanov, obsaženou v čl. 20, 21, 22 (obsahující podmínky, za kterých vznikne členovi právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a upravující práva a povinnosti člena bytového družstva, spojená s užíváním družstevního bytu) se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt (nebytový prostor).
- 4) Zakladatel Město Benešov má právo delegovat do představenstva a kontrolní komise svého zástupce za účelem kontroly dodržování, zda jsou včas a řádně plněny závazky družstva ze smlouvy o úvěru, z nichž je hrazena výstavba bytových jednotek pro členy družstva a další závazky s touto smlouvou související, a to do doby, než zanikne ručení Města Benešov za závazky družstva z této smlouvy o úvěru. Porušení tohoto práva Města Benešov rozhodnutím členské schůze družstva je porušením závazku ze smlouvy o úvěru, na základě kterého může být zvýšena sazba úroku z úvěru.

Čl. 36

Náhradní členská schůze

Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Oznámení o svolání členské schůze musí být zveřejněno nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.

Čl. 37

- 1) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

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

Čl. 38

Rozhodování členské schůze

- 1) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva.
- 2) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
- 3) Hlasování probíhá veřejně za využití hlasovacích lístků. Podrobnosti o způsobu hlasování, vedení a postupu při jednání členské schůze může stanovit jednací řád členské schůze.

Čl. 39

Požádá-li likvidátor na členské schůzi o slovo, udělí se mu vždy před zahájením hlasování.

Čl. 40

Rozhodování per rollam

- 1) Stanovy družstva připouští rozhodování per rollam, proto, v případě potřeby, představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze, zašle všem členům návrh rozhodnutí.
- 2) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů. Pro začátek jejího běhu je rozhodný den doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí.

Čl. 41

- 1) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle čl. 40 odst. 2 písm. b) družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Čl. 42

Výsledek rozhodování podle čl. 40 a 41, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Čl. 43

Působnost členské schůze

Členská schůze:

- a) schvaluje stanovy družstva a jejich změny,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
- i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- k) rozhoduje o použití rezervního fondu,

- l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- m) rozhoduje o přeměně družstva,
- n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- o) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- s) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitými věcmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty. Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovité věci, které se rozhodování týká, to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
- t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo statuty svěřují do její působnosti.

Čl. 44

Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování o dalších otázkách. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.

Čl. 45

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

Čl. 46

- 1) Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu; určí-li tak statuty, uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud ho sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
- 2) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou (notářským zápisem) jedná-li se o:
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva.

Čl. 47

Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:

- a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
- b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
- c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
- d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

Čl. 48

Výkon hlasovacího práva člena lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis.

Čl. 49

Neplatnost usnesení členské schůze

- 1) Každý člen družstva, člen představenstva, kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí podle čl. 40 – 42.
- 2) Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
- 3) Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou osoby podle odstavce 1 dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze; odstavce 1 a 2 se použijí přiměřeně.
- 4) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 50

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
- 3) Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
- 4) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- 5) Představenstvo má 5(pět) členů, funkční období činí 5(pět) let.
Funkční období členů představenstva končí všem jeho členům stejně
- 6) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise osobami blízkými, zejména manželi, příbuznými v řadě přímé, sourozenci.
- 7) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním členové kontrolní komise.
- 8) Představenstvo volí svého předsedu a jednoho místopředsedu. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem.
- 9) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 10) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. S účtem, na němž budou uloženy kauce k zajištění úhrady splátek dalšího členského vkladu, a s účtem, na který budou hrazeny splátky dalšího členského vkladu, jsou oprávněni disponovat dva členové představenstva, z nichž jeden z nich musí být člen představenstva, delegovaný Městem Benešov, ledaže Město Benešov, své právo vyplývající z článku 22 odst. 7 stanov nevyužije.
- 11) Představenstvo družstva se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Schůzi svolává a řídí předseda představenstva. V případě rovnosti hlasů při hlasování představenstva na schůzi představenstva, rozhoduje hlas předsedy.
- 12) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
- 13) V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 14) Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

- 15) K uzavření smlouvy, na jejímž základě má družstvo nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky se vyžaduje souhlas kontrolní komise.
- 16) Jestliže člen představenstva zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí příslušný orgán společenosti do tří měsíců zvolit nového člena představenstva. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, nejpozději však uplynutím tří měsíců od uplynutí jeho funkčního období. Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Jejich porušení nemá vliv na účinky jednání členů představenstva vůči třetím osobám. Nestanoví-li zákon jinak, není nikdo oprávněn dávat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení družstva.

Čl. 51

Zákaz konkurence člena představenstva

- 1) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
- 2) Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- 3) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
- 4) Stanovy nebo usnesení členské schůze mohou určit další omezení.
- 5) Člen představenstva informuje předem družstvo o všech těchto okolnostech.
- 6) Pokud byli zakladatelé při založení družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z okolností podle odst. 1) – 3) výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na tyto okolnosti upozorněn.

Čl. 52

Spolu se členy představenstva je volen i stejný počet náhradníků. Ti nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle členskou schůzí stanoveného pořadí v případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce před uplynutím funkčního období.

Komentář [LH5]: Toto je pouze možnost.

Čl. 53

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
- 2) Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 3) Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

Čl. 54

Představenstvo a oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

Čl. 55

- 1) Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu družstva zřízeného stanovami její předseda.
- 2) O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
- 3) Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi představenstva.

Čl. 56

- 1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy, funkční období činí 5 (pět) let
- 2) Kontrolní komise volí svého předsedu a místopředsedu.
- 3) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Čl. 57

Zápis o jednání kontrolní komise

- 1) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
- 2) V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 3) Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

Čl. 58

Zákaz konkurence člena kontrolní komise

- 1) Ustanovení o zákazu konkurence se pro člena kontrolní komise použijí obdobně.
- 2) Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

Čl. 59

- 1) Funkce člena kontrolní komise zaniká také zvolením nového člena kontrolní komise.
- 2) Zanikne-li právnická osoba, která je členem kontrolní komise, s právním nástupcem, stává se členem kontrolní komise její právní nástupce.
- 3) Zanikne-li právnická osoba, která je členem kontrolní komise, bez právního nástupce, použijí se přísl. ustanovení obdobně.
- 4) V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

Část V

Hospodaření družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství.
2. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je bytový dům.
4. Činnost střediska bytového hospodářství včetně splátek jistiny a úroků ze smlouvy o úvěru se financuje z nájemného a z úhrad za další plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytů (nebytových prostor), ledaže je financováno dalšími vklady členů.

5. Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených v těchto stanovách. Rozhodnutí o případných změnách je v kompetenci představenstva družstva
6. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb z realizace jeho výkonů, z příspěvků na správu, ze zápisného a jiných poplatků, úroků, příp. z dalších zdrojů.
7. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu fond oprav, pořizovací fond a provozní fond.

Čl. 60

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 61

Nedělitelný fond (fond ze zisku)

- 1) Nedělitelný fond byl do roku 2013 povinně tvořen ze zisku.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty družstva, k převodu do dlouhodobé zálohy na opravy a udržování domu (dodatečné investice) nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Čl. 62

Fond oprav

1. Fond oprav se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva.
2. Fond oprav se používá na opravy a údržbu majetku bytového družstva.
3. Nevyčerpaný fond oprav se převádí do příštího roku.
4. Fond oprav se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

Čl. 63

Pořizovací fond

1. Pořizovací fond se tvoří z dalších členských vkladů, které členové družstva splatili nebo k jejichž splacení se zavázali a splátky úmoru a úroku úvěru (tzv. anuitu), jež nejsou kryty úhradou členských vkladů.
2. Prostředky pořizovacího fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s bytovou výstavbou, zejména s pořízením obytných domů a pozemku, a na splátky úvěru a jejího příslušenství.
3. Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových domů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 64

Provozní fond

1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva.
2. Prostředky provozního fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady družstva.
3. Prostředky provozního fondu se evidují podle jednotlivých členů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva.

Čl. 65

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk se převede do dlouhodobé zálohy na opravy a udržování domu (dodatečné investice).
- 2) Ztráta se uhradí z již vytvořeného nedělitelného fondu.
- 3) Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnost podle čl. 9 odst. 2) písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů uvedených v odst. 2).

Komentář [LH6]: Jen, když se použije.

Část VI

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 66

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

Čl. 67

- 1) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje 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 upravuje právní předpis.

Čl. 68

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu, zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že 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 obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Čl. 69

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

Čl. 70

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva 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 ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII

Společná ustanovení

Čl. 71

- 1) Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno písemně nebo prokazatelně oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Čl. 72

Závěrečná ustanovení

- 1) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze, konané dne 2014, za přítomnosti notáře.
- 2) Účinnosti nabývají téhož dne.
- 3) Tímto dnem současně pozbývají platnost stanovy, schválené na členské schůzi družstva dne 22. června 2010.

V Benešově dne