

**Bytové družstvo Nad Střelnicí,
bytové družstvo**

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....	4
Čl. 1 Úvodní ustanovení.....	4
Čl. 2 Obchodní firma a sídlo družstva.....	4
Čl. 3 Předmět činnosti družstva.....	4
Čl. 4 Základní kapitál.....	4
Čl. 5 Základní členský vklad.....	4
Čl. 6 Majetková účast člena družstva.....	5
II. ČLENSTVÍ.....	5
Čl. 7 Vznik členství.....	5
Čl. 8 Společné členství manželů.....	6
Čl. 9 Zánik členství.....	6
Čl. 10 Majetkové vypořádání.....	7
Čl. 11 Členská práva a povinnosti.....	8
Čl. 12 Členská evidence.....	9
III. ORGÁNY DRUŽSTVA.....	9
Čl. 13 Obecná ustanovení.....	9
Čl. 14 Členská schůze.....	9
Čl. 15 Rozhodování per rollam.....	11
Čl. 16 Představenstvo družstva.....	11
Čl. 17 Předseda představenstva.....	12
Čl. 18 Kontrolní komise.....	12
Čl. 19 Společná ustanovení o orgánech družstva.....	13
IV. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	13
Čl. 20 Fondy družstva.....	13
Čl. 21 Fond členských vkladů.....	13
Čl. 23 Rozdělení zisku.....	13
V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU.....	14
Čl. 24 Podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu.....	14
Čl. 25 Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.....	14
Čl. 26.....	14
Čl. 27 Přenechání bytu do nájmu na určitou dobu.....	14
Čl. 28 Vznik nájmu družstevního bytu.....	14
Čl. 29 Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu.....	15
Čl. 30.....	15
Čl. 31.....	15
Čl. 32.....	16
Čl. 33 Nájemné a úhrady za služby.....	16
Čl. 34 Výměna jednotky.....	17
Čl. 35 Zánik nájmu jednotky.....	17

VI. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.....	17
Čl. 36 Zánik, zrušení a likvidace družstva	17
Čl. 37 Společná ustanovení	18
Čl. 38 Závěrečná ustanovení.....	18

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 1.2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 2

Obchodní firma a sídlo družstva

- 2.1. Obchodní jméno družstva je: **Bytové družstvo Nad Střelnicí, bytové družstvo** (dále jen „družstvo“).
- 2.2. Sídlem družstva je: **Brno, Tomečkova 887/3, PSČ 638 00.**

Čl. 3

Předmět činnosti družstva

- 3.1. Předmětem činnosti družstva je:
 - a) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb s tím spojených zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
 - b) správa a údržba nemovitostí.
- 3.2. Bytové družstvo může za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporacích provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti družstva pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. K těmto oprávněním musí družstvo získat příslušná oprávnění; výkon těchto činností však musí schválit členská schůze.

Čl. 4

Základní kapitál

- 4.1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 4.2. Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,-Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a jeho výše nesmí klesnout za trvání družstva pod částku 50.000,-Kč..

Čl. 5

Základní členský vklad

- 5.1. Základní členský vklad zakládajících členů družstva je určen podílem zapisovaného základního kapitálu a počtu zakládajících členů a činí při počtu 2 zakládajících členů částku 25.000,- Kč. Zakládající členové družstva nejsou povinni uhradit zápisné.
- 5.2. Základní členský vklad zakládajících členů družstva je určen podílem zapisovaného základního kapitálu a počtu zakládajících členů a činí při počtu 2 zakládajících členů částku 25.000,- Kč. Zakládající členové družstva nejsou povinni uhradit zápisné.
- 5.3. Zakládajícími členy družstva (tj. těmi osobami, které hlasovaly na ustavující schůzi družstva konané dne 31.10.2001 a jejichž seznam tvoří přílohu zápisu o průběhu této ustavující schůze) byli:
 - a) IPB Real a.s., se sídlem Praha 1, Senovážné náměstí 27, IČO: 00 25 86 10,
 - b) IPB Real, s.r.o., se sídlem Praha 1, Senovážné náměstí 27, IČO: 63 67 67 61.

- 5.4. Základní členský vklad jiných než zakládajících členů družstva činí 25.000,- Kč. Jiný než zakládající člen družstva je dále povinen uhradit zápisné ve výši 5.000,- Kč. Zápisné a základní členský vklad jiných než zakládajících členů družstva tvoří vstupní vklad, který je splatný při podání přihlášky do družstva.

Čl. 6

Majetková účast člena družstva

- 6.1. Majetkovou účastí člena družstva se rozumí členský vklad, který tvoří základní členský vklad a další členský vklad (tj. bez zápisného). Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení (výstavbu) budovy družstevního bytového domu, příp. pozemku k němu příslušejícího do vlastnictví družstva nebo jeho modernizaci či rekonstrukci.
- 6.2. Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je převzetí a splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Výše dalšího členského vkladu je závislá od jednotlivých jednotek a bude spolu s lhůtou ke splnění povinnosti uvedena v nájemních smlouvách mezi členy družstva a družstvem, přičemž jednotkou se rozumí byt a nebytový prostor, jako samostatný předmět užívání a nájmu tak, jak je stavebně určen projektem stavby a schválen kolaudačním rozhodnutím (dále jen „jednotka“).
- 6.3. Další členský vklad lze zvýšit pouze na základě písemné dohody družstva s členem družstva; to výlučně na základě dodatečné změny stavební dispozice jednotky (např. změna výměry místností, rozšíření jednotky, vestavby apod.), která byla navržena členem družstva, a která si vyžádá vynaložení dalších nákladů, nebo provedení nadstandardních úprav nebo vybavení jednotky na žádost člena (uskutečnění těchto změn v jednotce podléhá schválení a musí být nejprve schváleno příslušným orgánem družstva). Veškeré schválené změny je povinen v plné výši hradit dotčený člen družstva. Písemná dohoda musí obsahovat částku, o kterou se další členský vklad zvýší a lhůtu pro splnění povinnosti k úhradě.

II. ČLENSTVÍ

Čl. 7

Vznik členství

- 7.1. Členem družstva se může stát jakákoliv zletilá fyzická osoba, která je občanem České republiky nebo právnická osoba se sídlem v České republice. Omezení podmínkou občanství ČR a věkem se však neuplatní v případě společného členství manželů a v důsledku dědění. Nezletilý člen družstva musí být při všech úkonech, které činí jako člen družstva, zastoupen zákonným nebo soudem stanoveným zástupcem.
- 7.2. Členství v družstvu vzniká:
- 7.2.1. při založení družstva (u tzv. zakládajících členů) dnem vzniku družstva,
- 7.2.2. za doby trvání družstva:
- přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky při současném splnění podmínek uvedených v ustanovení 7.3 těchto stanov,
 - převodem a přechodem družstevního podílu s výjimkou převodu na jiného člena družstva,
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 7.3. Nového člena družstva podle ustanovení písm. a) stanov lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek:
- k písemné přihlášce bude připojen doklad o splacení vstupního vkladu dle ustanovení 5.3 stanov. V případě nepřijetí uchazeče za člena družstva je mu vstupní vklad, popř. další členský vklad nebo jeho část, vrácen do 60 dnů ode dne vydání rozhodnutí o nepřijetí za člena družstva.
 - přičemž členství v družstvu nevznikne před úplným zaplacením vstupního vkladu dle ustanovení 5.3 stanov.
- 7.4. Člen, na něhož byl družstevní podíl převeden dle ustanovení 7.2.2 písm. b) těchto stanov, je povinen ihned po doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva (tj. nejpozději do tří dnů) zaplatit družstvu manipulační

poplatek ve výši 5.000,- Kč. Manipulační poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

- 7.5. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva, členský podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení smlouvy o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako při předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu. Podpisy účastníků na předložených dokladech musí být úředně ověřeny. Při převodu družstevního podílu musí být splněny podmínky podle ustanovení 7.1 stanov.
- 7.6. Člen družstva je povinen uhradit do 60 dnů ode dne přijetí za člena družstva další členský vklad ve smyslu ustanovení čl. VI. stanov.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 8.1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají společně jeden hlas.
- 8.2. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 8.3. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 8.4. Společné členství manželů nevznikne, jestliže je prokázáno, že:
- manželé uzavřeli dohodu o zúžení společného jmění manželů, která se na tento případ vztahuje,
 - společné jmění manželů bylo za trvání manželství zrušeno.
- 8.5. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 8.6. Obvyklou správu týkající se jednotky může vykonávat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů. Z právního jednání týkajícího se společného nájmu jednotky, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 8.7. Společné členství manželů zanikne:
- zrušením společného jmění za trvání manželství,
 - rozvodem manželství, a to dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
 - smrtí jednoho z manželů,
 - z jiných důvodů uvedených v právních předpisech nebo ve stanovách.
- 8.8. Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

Čl. 9

Zánik členství

- 9.1. Členství v družstvu zaniká:
- písemnou dohodou,
 - převodem družstevního podílu,
 - přechodem družstevního podílu,
 - vystoupením,
 - vyloučením,
 - prohlášením konkurzu na majetek člena,

- g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
 - j) smrtí člena – fyzické osoby,
 - k) zánikem člena – právnické osoby,
 - l) zánikem družstva,
 - m) jiným způsobem uvedeným v právních předpisech nebo stanovách.
- 9.2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství v družstvu končí sjednaným dnem. V dohodě musí být uveden časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání jednotky. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
- 9.3. Každý člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, přičemž tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo představenstvu družstva řádně doručeno písemné oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.
- 9.4. V případě vyloučení člena družstva se postupuje dle zákona.
- 9.5. Po smrti člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl zůstavitele, a který požádal družstvo o členství. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje. Do skončení dědického řízení hradí povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové. Dědic, na něhož přešlo dle tohoto článku členství, je povinen spolu se žádostí o členství zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 5.000,- Kč. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství smrtí zaniklo. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 9.6. Zánik společného členství manželů je upraven v ustanovení 8.4 stanov.
- 9.7. K datu zániku členství je současně ukončena i platnost nájemní smlouvy.

Čl. 10

Majetkové vypořádání

- 10.1. Při zániku členství člena družstva za trvání družstva vznikne dosavadnímu členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl člena bytového družstva. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, nárok na výplatu vypořádacího podílu tím členovi nevzniká.
- 10.2. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je ve fondech tvořených bytovým družstvem. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
- 10.3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta pro výplatu vypořádacího podílu až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

- 10.4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi oproti vypořádacímu podílu. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
- 10.5. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo v důsledku výměny jednotky nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 11 Členská práva a povinnosti

11.1. Člen družstva má právo zejména:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle tohoto zákona a stanov,
- b) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu, přičemž členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- c) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů při splnění podmínek stanovených právními předpisy,
- d) požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
- e) právo na uzavření nájemní smlouvy na základě písemného souhlasu s přijetím za člena družstva ve smyslu ustanovení 7.3 stanov, příp. za splnění dalších podmínek uvedených ve stanovách,
- f) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou jednotky za podmínek uvedených ve stanovách,
- g) na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky,
- h) právo žádat svolání členské schůze; písemnou žádost musí podepsat členové mající dohromady alespoň 1/3 všech hlasů,
- i) právo na informace o činnosti družstva,
- j) další práva, vyplývající z příslušných právních předpisů, stanov družstva, příp. jiných vnitrodružstevních předpisů.

11.2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy, další vnitrodružstevní předpisy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) platit včas a předepsaným způsobem nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,
- c) chránit družstevní majetek, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav, které má provést družstvo, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat jednotku, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním jednotky,
- d) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, vstup do jednotky za účelem zjištění jejího technického stavu,
- e) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, a to včetně oznamování počtu osob, které pobývají v jednotce člena jako návštěva déle než 3 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt),
- f) hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí a stanovami družstva,
- g) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.

Čl. 12

Členská evidence

12.1. Představenstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.

12.2. Do členské evidence se zapisuje:

- a) u fyzických osob jméno, trvalé bydliště, adresa pro doručování písemností (při společném členství data obou manželů),
- b) u právnických osob firma nebo název, sídlo nebo místo podnikání, adresa pro doručování písemností,
- c) výše členského vkladu a výše, v níž byl splacen,
- d) označení jednotky, ke které má člen právo bydlení,
- e) datum vzniku členství v družstvu,
- f) datum zániku členství v družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu.

V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

12.3. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.

12.4. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

III. ORGÁNY DRUŽSTVA

Čl. 13

Obecná ustanovení

13.1. Orgány družstva jsou:

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

13.2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva, a to pouze tehdy, pokud budou splňovat další podmínky stanovené právními předpisy.

Čl. 14

Členská schůze

14.1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členskou schůzi svolává představenstvo dle potřeby, nejméně však jednou ročně, a to písemnou pozvánkou, která musí obsahovat nejméně:

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

14.2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánku je též možné předat osobně. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

14.3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo alespoň členové družstva mající dohromady 1/3 všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení takové výzvy.

14.4. Členská schůze se považuje za platně svolanou i bez dodržení lhůt uvedených ustanovení 14.1 a 14.2 nebo i bez písemných pozvánek, jestliže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a prohlásí, že na dodržení lhůty nebo na písemné pozvánce netrvalí.

14.5. Do působnosti členské schůze patří zejména:

- a) přijímat a měnit stanovy,
- b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- c) právo pověřit jednoho až dva členy družstva výkonem kontrolní činnosti, která jinak spadá do působnosti kontrolní komise,
- d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku,
- e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
- f) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
- g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- h) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva,
- i) schvalování výše příspěvků členů na provoz družstva a stanovení výše poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
- j) stanovení zásad pro určování výše nájemného za užívání jednotek a úhrad za služby spojené s tímto užíváním,
- k) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích,
- l) 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; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo bytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
- m) schvalovat směrnice upravující činnost družstva, domovní řád a další obdobné dokumenty,
- n) může stanovit za vykonávání funkcí v orgánech družstva finanční odměnu členům volených orgánů jako náhradu za ztrátu času a ušlý zisk,
- o) rozhodnutí o odvolání proti rozhodnutí předsedy představenstva,
- p) jmenování a odvolání likvidátora, rozhodování o likvidačním zůstatku,
- q) určování povinností členů dle těchto stanov,
- r) zřizování fondů a určování způsobu jejich použití,
- s) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- t) rozhoduje o námitkách člena proti jeho vyloučení,
- u) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu
- v) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví právní předpisy, stanovy nebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradí,

14.6. Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění.

14.7. Členská schůze je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů. K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. Jestliže má být přijato usnesení o:

- a) uhrazovací povinnosti,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměně družstva,
- d) členská schůze schopna usnášet se, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

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

schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. 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.

14.9. Členská schůze se může usnášet pouze o těch bodech programu, které byly uvedeny v pozvánce. Tato podmínka neplatí pro případ usnesení členské schůze, na níž jsou zastoupeni všichni členové družstva, jestliže tato schůze jednomyslně odsouhlasí změnu programu jednání.

14.10. 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.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

14.11. Platnost usnesení členské schůze podléhá přezkumné činnosti soudu za podmínek stanovených právními předpisy.

Čl. 15

Rozhodování per rollam

15.1. Představenstvo může využít možnosti rozhodování per rollam. V takovém případě zašle představenstvo všem členům návrh rozhodnutí.

15.2. Návrh rozhodnutí obsahuje alespoň:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena v minimální délce 15 dnů, pro začátek této lhůty je rozhodné doručení návrhu členovi,
- c) podklady potřebné pro přijetí návrhu

15.3. Nedoručí-li člen ve lhůtě uvedené v odst. 15.2 písm. b) družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

15.4. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.

15.5. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

15.6. Výsledek rozhodování včetně dne jeho přijetí oznámí představenstvo všem členům bytového družstva bez zbytečného odkladu dne den jeho přijetí.

Čl. 16

Představenstvo družstva

16.1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které zejména:

- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu,
- b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
- c) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
- d) zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva,
- e) rozhoduje o přijetí a vyloučení členů družstva,
- f) vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečným stavem podle ustanovení čl. 12 stanov,
- g) může vydávat směrnice upravující činnost družstva,

- h) odpovídá za řádnou, mimořádnou i konsolidovanou účetní závěrku a navrhuje způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty,
 - i) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov.
- 16.2. Představenstvo má 3 členy, a to předsedu a dva místopředsedy. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 16.3. Za představenstvo podepisuje a jedná navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.
- 16.4. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí) i jiné osoby.
- 16.5. Představenstvo se schází podle potřeby; svolává je předseda představenstva. Předseda svolá schůzi představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.
- 16.6. Představenstvo je usnášení schopné, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů. K platnosti usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.

Čl. 17

Předseda představenstva

- 17.1. Předseda představenstva organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva.
- 17.2. Předsedu představenstva zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva.

Čl. 18

Kontrolní komise

- 18.1. Kontrolní komise zejména:
- a) je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
 - b) projednávat stížnosti členů družstva,
 - c) je povinna vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a k návrhu na užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty,
 - d) je povinna podávat členské schůzi zprávu o své činnosti,
 - e) pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva,
 - f) upozorňuje na zjištěné nedostatky představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
- 18.2. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva jakékoliv informace o činnosti a hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 18.3. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 18.4. Působnost kontrolní komise plní členská schůze do doby, do které se družstvo ve smyslu platných právních předpisů považuje za malé družstvo. Ustanovení č. 18.1 až 18.4 se použijí přiměřeně s tím, že každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.

Čl. 19

Společná ustanovení o orgánech družstva

- 19.1. Funkční období členů volených orgánů družstva je 5 let. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně. Členové prvních orgánů po založení družstva jsou voleni na období 3 let. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
- 19.2. Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán, který jej zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 3 měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Funkce zaniká také volbou nového člena orgánu družstva. Nejbližší členská schůze zvolí nového člena orgánu.
- 19.3. Při hlasování družstevních orgánů má každý člen orgánu jeden hlas. V případě rovnosti hlasů má předseda orgánu hlas rozhodující. Na schůzích všech orgánů družstva se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně. Zasedání orgánů družstva jsou neveřejné.
- 19.4. Členská schůze může za vykonávání funkcí v orgánech družstva stanovit usnesením finanční odměnu členům volených orgánů jako náhradu za ztrátu času a ušlý zisk.
- 19.5. Pro členy volených orgánů družstva neplatí zákaz konkurence ve smyslu § 710 odst. 1 a 2 a § 722 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích v platném znění.

IV. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 20

Fondy družstva

- 20.1. Družstvo zřizuje fond členských podílů a fond oprav a údržby.
- 20.2. Družstvo může na základě rozhodnutí členské schůze zřizovat i jiné kapitálové či zajišťovací fondy.

Čl. 21

Fond členských vkladů

- 21.1. Družstvo zřizuje fond členských vkladů, který je tvořen z členských vkladů členů družstva.
- 21.2. Fond členských vkladů lze použít zejména na pořízení (výstavbu) budovy bytového domu, příp. pozemku pod budovou do vlastnictví družstva, dále také na financování investičních výdajů.

Čl. 22

Fond oprav a údržby

- 22.1. Družstvo zřizuje fond oprav a údržby, který je tvořen příspěvků nájemců jednotek ve výši uvedené v dodatku č. 1 ze dne 16.9.2003 k prohlášení vlastníka ze dne 7.3.2002.
- 22.2. Fond oprav a údržby je určen zejména na financování oprav a údržby bytového domu, příp. dalších nákladů souvisejících s provozem bytového domu. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.

Čl. 23

Rozdělení zisku

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

V. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Čl. 24

Podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu

- 24.1. Uvolněný byt nabídne představenstvo všem členům družstva formou uveřejnění nabídky na webu družstva a na vývěsní desce družstva a to po dobu 30 dnů.
- 24.2. Nabídka obsahuje popis a adresu bytu a základní cenu, která zahrnuje základní členský vklad, splacený úvěr, úhradu za poskytnutí práva nájmu družstevního bytu, náklady na úpravy a provoz bytu ode dne uvolnění do přidělení, případně další náklady spojené s bytem (nutné opravy apod.). Minimální výši základní ceny za poskytnutí práva nájmu stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
- 24.3. Písemná žádost o uzavření budoucí nájmní smlouvy musí obsahovat jméno, příjmení a adresu bydliště člena, cenovou nabídku a prohlášení o tom, že člen uhradí nabídnutou cenu ve stanoveném termínu, datum a podpis.
- 24.4. Žádosti došlé do stanoveného termínu projedná představenstvo na svém nejbližším jednání a rozhodne, se kterým žadatelem uzavře budoucí nájmní smlouvu a to žadateli s nejvyšší nabídkou. V případě více doručení žádostí se stejnou cenovou nabídkou rozhodne délka členství v družstvu.

Čl. 25

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 25.1. Představenstvo může uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem družstva také v případech:
- hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva;
 - kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva;
 - návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.

Čl. 26

- 26.1. Družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 4; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 26.2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 27

Přenechání bytu do nájmu na určitou dobu

- 27.1. Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájmného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu se určí ve smlouvě.

Čl. 28

Vznik nájmu družstevního bytu

- 28.1. Nájem družstevního bytu vzniká písemnou smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 28.2. Nájmní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, výši nájmného nájemné a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Nájmní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 29

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 29.1. 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. Pokud člen–nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 29.2. Kromě práva užívat byt má člen–nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 29.3. Členové–nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 29.4. Pokud ví člen–nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen–nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen–nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 29.5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Čl. 30

- 30.1. Družstvo je povinno zajistit členu–nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 30.2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen–nájemce (společní členové–nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen–nájemce nehradí: opravy a výměny svislých vodoinstalačních, kanalizačních a plynových rozvodů, opravy a ověřování bytových měřičů vody, pokud nerozhodne jinak členská schůze domu.
- 30.3. Členská schůze domu může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 31

- 31.1. Nepostará-li se člen–nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu–nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 31.2. Člen–nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření spotřeby 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. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytně zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 31.3. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva členu–nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen–nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 31.4. Člen-nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřeně poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen-nájemce tyto náklady družstvu.
- 31.5. Člen-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. Člen-nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu-nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen-nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen-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.

Čl. 32

- 32.1. Člen-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 vznikla.
- 32.2. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění členu-nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 32.3. Člen-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 člen-nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 32.4. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen písemně požádat představenstvo družstva o souhlas s provedením stavebních prací a stavebních úprav v bytě. Toto platí i při výměně stavebních materiálů (staré za nové) v bytě. Nedotčeny musejí zůstat nosné zdi, a vnější vzhled oken a bytových dveří. K žádosti o souhlas připojí projektovou dokumentaci stavebních prací a úprav. Člen-nájemce družstevního bytu je povinen vyčkat před zahájením prací na udělení písemného souhlasu představenstva se stavebními pracemi a stavebními úpravami dle předložené projektové dokumentace. Před udělením souhlasu představenstva nesmí být provedeny žádné přípravné práce.
- 32.5. V případě, že se jedná o stavební práce nebo stavební úpravy, vyžadující souhlas stavebního úřadu, je člen-nájemce družstevního bytu povinen si předmětný souhlas zajistit ještě před zahájením přípravných a stavebních prací. Při provádění stavebních prací nebo úprav je člen-nájemce povinen respektovat stávající rozvody a vedení a zachovat stávající přístup k vodoměrům. Dále je povinen alespoň tři dny před zahájením prací nebo úprav písemně informovat ostatní členy družstva s uvedením charakteru prací nebo úprav a dobou provádění těchto prací nebo úprav.
- 32.6. Při provádění prací a úprav je člen-nájemce povinen provádět pravidelný úklid společných prostor dotčených prováděním prací a úprav, dále je odpovědný za škodu způsobenou dodavateli stavebních prací a úprav.

Čl. 33

Nájemné a úhrady za služby

- 33.1. Povinnost platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky vzniká nájemci dnem uzavření nájemní smlouvy.
- 33.2. Výše úhrady za nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy a příslušnými směrnicemi družstva.
- 33.3. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky platí nájemce měsíčně zálohově. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky platných ke dni vzniku nájmu, budou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou nájemní smlouvy.
- 33.4. Výši nájemného je družstvo oprávněno jednostranně poměrně zvýšit v případě změny právních předpisů, resp. v případě změny stanovené příslušnou směrnicí družstva.

- 33.5. Výši zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky je družstvo oprávněno jednostranně poměrně změnit zejména, dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti nájemce, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod.
- 33.6. Veškeré změny nájemného či úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky je družstvo povinno oznámit písemně nejméně 15 dnů před jejich změnou.
- 33.7. Nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky je nájemce povinen platit měsíčně vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to na účet družstva uvedený v nájemní smlouvě, případně na jiný účet, který družstvo sdělí nájemci.
- 33.8. Jestliže nájemce zaplatí za některý měsíc platbu v jiné výši než ke které byl povinen, započítává se provedená platba na jednotlivá plnění v tomto pořadí: 1) zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky za příslušný měsíc, 2) nájemné za příslušný měsíc, 3) nejstarší splatné dluhy na úhradách za plnění poskytovaná s užíváním jednotky, 4) nejstarší splatné dluhy na nájemném, 5) ostatní případně sjednané platby.
- 33.9. Zálohově placené úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky družstvo vyúčtuje nájemci oproti zaplaceným zálohám vždy jednou za rok, a to nejpozději do čtyř měsíců poté, co družstvo obdrží konečné faktury za příslušné zúčtovací období od dodavatelů předmětných plnění. Vznikne-li na straně nájemce přeplatek, je družstvo povinno tento přeplatek nájemci do 30 dnů po předložení vyúčtování uhradit. Vznikne-li na straně nájemce nedoplatek, je nájemce povinen jej družstvu nejpozději do 15 dnů po předložení vyúčtování uhradit na účet uvedený v dokladu o vyúčtování.
- 33.10. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky do 14 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení sjednaný v příslušné nájemní smlouvě.

Čl. 34

Výměna jednotky

- 34.1. Členové družstva, kteří jsou nájemci jednotek, mohou uzavřít dohodu o výměně jednotek.
- 34.2. Dohoda o výměně jednotek musí mít písemnou formu a podléhá schválení představenstvem družstva.

Čl. 35

Zánik nájmu jednotky

- 35.1. Nájem jednotky zaniká zánikem členství nájemce v družstvu.
- 35.2. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou jednotku vyklidit a vyklizenou ji včetně příslušenství předat družstvu. Jednotka včetně příslušenství musí být předána ve stavu, v jakém ji nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Jestliže nájemce převzal do nájmu jednotku vymalovanou, je ji povinen bezprostředně před skončením nájmu rovněž vymalovat, a dále musí být odstraněny stopy po umístění movitého majetku, kterým nájemce jednotku vybavil, zejména otvory po uchycení vitrín, obrazů apod.
- 35.3. O předání jednotky sepíše nájemce s družstvem protokol, ve kterém se mj. uvede stav předané jednotky, soupis závad a jejich rozsah, případně způsob a lhůta k jejich odstranění a výše případné finanční náhrady. Veškeré znehodnocení jednotky a jejího zařízení, které přesahuje rámec běžného opotřebení, je nájemce povinen družstvu nahradit v penězích, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce je povinen zaplatit družstvu příslušnou částku nejpozději do jednoho týdne ode dne vyklizení jednotky, nedohodnou-li se jinak.
- 35.4. Nájemce je povinen během 30-ti dnů přede dnem skončení nájmu umožnit a strpět po předchozím písemném upozornění prohlídku jednotky dalším zájemcem o nájem, a to za přítomnosti zástupce družstva.

VI. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 36

Zánik, zrušení a likvidace družstva

- 36.1. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

36.2. Družstvo se zrušuje:

- a) usnesením členské schůze,
- b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno,
- e) jiným způsobem, který stanoví zákon.

36.3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

Čl. 37

Společná ustanovení

37.1. Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu oprávněného, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.

37.2. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

37.3. Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a příjemce přitom svým jednáním doručení zmařil, zejména, jestliže přijetí písemnosti odmítl. Členovi se doručují písemnosti na adresu k tomu určenou, kterou družstvu naposledy sdělil a která je vedena v členské evidenci.

37.4. Družstvo je oprávněno písemně oznámení, které se týká všech nebo většiny počtu členů družstva, doručit i vhozením do schránky příslušného člena, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na tabuli v přízemí budovy bytového domu.

Čl. 38

Závěrečná ustanovení

38.1. Družstvo se při své činnosti řídí zásadami „Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury“, které jsou obsaženy ve Smlouvě o výstavbě, která zajišťuje plnění podmínek Programu, tj. zejména užívání bytů vybudovaných za použití dotací státu výhradně k nájemnímu bydlení po dobu 20 let od jejich kolaudace, zajištění vlivu Statutárního města Brna na obsazování bytů a stanovení nájemného udělením souhlasu ke zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickým podílům Statutárního města Brna zajišťujícího případnou pohledávku státu na vrácení dotace atd.

38.2. Činnost družstva se řídí českým právním řádem.

38.3. Právní vztahy neupravené těmito stanovami, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a podle ostatních platných právních předpisů.

V Brně dne 2014

.....

Ing. David Pichrt
předseda představenstva
Bytového družstva Nad Střelnicí, družstva

.....

Mgr. Roman Trchalík, Ph.D.
místopředseda představenstva
Bytového družstva Nad Střelnicí, družstva

.....

Ing. Eva Vláčilová
místopředsedkyně představenstva
Bytového družstva Nad Střelnicí, družstva