

OPIS

I. STEJNOPIS

strana první

N 296/2014
NZ 270/2014

sepsaný JUDr. Jaroslavou Sabrinou Hāni Trojanovou, notářkou v Jihlavě, dne osmnáctého června roku dva tisíce čtrnáct (18.6.2014), na místě samém v Jihlava, DKO, Malá scēna v přízemí. -----

Na žádost družstva obchodní firma Lidové bytové družstvo v Jihlavě, se sídlem Jihlava, Legionářů 1472/15a, PSČ 58601, IČ 18199259, zapsané u obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl DrXXXV, vložka 64, byl pořízen výše uvedeného dne, měsíce a rok tento notářský zápis obsahující rozhodnutí orgānu právnické osoby – shromážděn delegátů.-----

V souladu s ustanovením § 80b zákona číslo 358/92 Sb. byla ověřena: -----

1. Existence právnické osoby byla prokázána dvojím způsobem. Z předloženého výpisu z obchodního rejstříku, který si vyhotovila sama notářka a z prohlášení paní Lucie Lojdové, že družstvo existuje a má právní osobnost, že údaje uvedené v předloženém výpisu z veřejného rejstříku jsou skutečné, zakládají se na pravdě.-----

2. Působnost rozhodnutí orgānu právnické osoby – shromáždění delegátů byla zjištěna z prohlášení přítomných členů představenstva Lucie Lojdové a Ing. Ludvíka Maksymczuka o programu jednání shromáždění delegátů, dále z platných stanov a ustanovení občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. Notáři byla předložena pozvánka, která byla doručena delegátům dle seznamu delegátů písemně a byla zveřejněna na webových stránkách.

3. Způsobnost orgānu přijímat rozhodnutí byla zjištěna z předloženého výpisu z obchodního rejstříku, platných stanov a prohlášení přítomných členů představenstva.-----
Konstatuji, že z výše uvedených zjištění vyplývá, že na schůzi družstva je přítomno a zastoupeno ze 41 zvolených delegátů 25 delegátů, každý delegát má při hlasování 1 hlas.-----
Schůze shromáždění delegátů je usnášeníschopná.-----

Listina přítomných včetně plných mocí je založena u zápisu pořizovaném družstvem rovněž tak pozvánka a doklady o jejím doručení. Všechny listiny byly notáři předloženy a notářem zkontrolovány. -----

Konstatuji, že hlasováním přede mnou členská schůze potvrdila, že 100% hlasů přítomných členů byl předsedajícím členské schůze zvolen pan Ing. Ludvík Maksymczuk, nar. 18.12.1954, bytem Jihlava, Nová 3869/17, PSČ 58601, který přede mnou výslovně prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis sepsán a který svoji totožnost prokázal svým platným úředním průkazem a

Strana druhá

zároveň prohlásil, že schůze shromáždění delegátů je dle platných právních předpisů českého právního řádu a stanov družstva usnášeníschopná pro všechna navrhovaná usnesení. -----
K rozhodnutí orgánu právnické osoby došlo v Jihlavě, v DKO – Malá scéna v přízemí dne 18.6.2014, (osmnáctého června roku dva tisíce čtrnáct) v 16.00 hodin. -----

Notářský zápis je pořizován o bodech 1,2, a 7 programu.-----

K bodu 1 a 2 programu:-----

Schůze delegátů zvolila další orgány členské schůze takto: -----

Zapisovatele paní Mgr. Irenu Čadovou -----

Ověřovatele zápisu: Dagmar Vlachovou, Ing. Milana Janíčka-----

O výše uvedených rozhodnutích bylo hlasováno s tímto výsledkem: -----

Pro: 100 % -----

Proti: 0 % -----

Zdrželo se: 0 % -----

Rozhodným počtem hlasů pro hlasování pro výše uvedená rozhodnutí je nadpoloviční většina hlasů přítomných. -----

Orgány schůze shromáždění delegátů byly schváleny.-----

K bodu 7 programu:-----

Schůze shromáždění delegátů rozhodla a schválila usnesení o změně stanov společnosti tak, že stávající znění bude nahrazeno upraveným zněním, a tím se společnost s účinností ode dne, kdy bude zveřejněn zápis této skutečnosti do obchodního rejstříku, podřizuje v souladu s § 777 odst. 5 zákona číslo 92/2012 Sb. o obchodních korporacích jako celku.-----

Stanovy

Lidového bytového družstva v Jihlavě

Čl.1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Bytové družstvo (dále jen „BD“) je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov. Může také provádět správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob, popřípadě pro společenství vlastníků jednotek (dále jen „SVJ“) na základě písemného pověření.-----
- 1.2. BD je obchodní korporací, zapisuje se do veřejného rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou.-----
- 1.3. Za porušení svých závazků odpovídá BD celým svým majetkem. Členové BD neručí za závazky BD, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. -----
- 1.4. BD je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům BD.-----

Čl.2

Firma a sídlo bytového družstva

- 2.1. BD přijalo firmu: Lidové bytové družstvo v Jihlavě-----

- 2.2. Sídlo BD: Jihlava, tř. Legionářů č.p. 1472/15a-----
2.3. IČ: 18199259-----

Čl.3

Předmět činnosti

- 3.1. Předmětem činnosti BD je pronájem a správa bytových a nebytových prostor a zajišťování služeb souvisejících s řádným hospodařením a provozem domů, bytů, nebytových prostor a pozemků-----
3.2. V rámci svého předmětu činnosti BD zejména:-----
a) zabezpečuje údržbu a opravy majetku BD-----
b) poskytuje služby spojené s užíváním majetku BD-----
c) zabezpečuje údržbu, opravy a služby spojené s užíváním bytových a nebytových prostor pro členy BD a jiné nájemce v domech BD-----
d) může provádět výstavbu nových bytových i nebytových objektů případně přístavby, nástavby či vestavby domů stávajících -----

Čl.4

Družstevní podíl – obecná ustanovení

- 4.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v BD. Práva a povinnostmi se rozumí zejména:-----
a) právo podílet se na řízení a rozhodování v BD-----
b) právo volit a být volen do orgánu BD-----
c) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu /nebytového prostoru/ za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá-----
d) povinnost dodržovat tyto stanovy a platné právní předpisy v souvislosti s členstvím v družstvu a nájmem bytu,-----
e) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů BD-----
4.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.-----
4.3. Zastavit družstevní podíl v BD se vylučuje.-----

Čl.5

Základní kapitál a vklady členů

- 5.1. **Základní ustanovení** -----
5.1.1. Základní kapitál BD je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů BD
5.1.2. Každý člen se podílí na základním kapitálu BD základním členským vkladem a případným dalším členským vkladem. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá-----
5.2. **Základní členský vklad**-----
5.2.1. Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 2.000,-Kč. Základní členský vklad je peněžitý. Před uhrazením základního členského vkladu členství v BD nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v BD členovi vracet, a to ani zčásti.-----

5.2.2.Jednou ze základních podmínek vzniku členství je uhrazení základního členského vkladu -----

5.3. Další členský vklad – platné až od platnosti těchto stanov -----

5.3.1.Další členský vklad představuje vklad, jímž se člen BD podílí na pořízení bytu, jehož má být nájemcem. -----

5.3.2.Za pořízení bytu se považuje buď přidělení uvolněného bytu nebo vybudování nového bytu formou změny dokončené stavby - přístavba, vestavba, nástavba apod.

5.3.3.Člen se může podílet na základním kapitálu BD více dalšími členskými vklady

5.4. Stanovení výše dalšího členského vkladu -----

5.4.1.Výši dalšího členského vkladu určuje představenstvo -----

5.4.2.V případě přijetí nového člena za trvání BD na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, se výše dalšího členského vkladu určuje tak, aby odpovídala alespoň v místě obvyklé výši ceny obdobného bytu.-----

5.4.3.V případě přijetí nového člena za trvání BD na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem bytu vybudovaného formou změny dokončené stavby – přístavba, vestavba, nástavba apod. v domě ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví BD, se výše dalšího členského vkladu určuje tak, že bude vypočtena z celkové předpokládané ceny výstavby.-----

5.4.4.Článek 5.4.3. platí i v případě stávajících členů BD. -----

5.5. Splacení dalšího členského vkladu -----

5.5.1. Představenstvo vždy svým usnesením určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen družstva povinen splatit najednou, anebo zda je povinen splatit pouze část dalšího členského vkladu a zbytek splatit ve splátkách, jejich výši a lhůty pro splacení současně určí představenstvo. -----

5.6. Smlouva o dalším členském vkladu-----

5.6.1.Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, jde-li o peněžitý další členský vklad, kromě údajů o účastnících smlouvy, alespoň -----

a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu a způsobu jeho splacení.-----

b) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.-----

5.6.2.V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu. -----

5.6.3.Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v BD se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje. -----

5.6.4.Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje představenstvo BD. -----

- 5.7. Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství-----**
5.7.1. Za trvání členství je vypořádání dalšího členského vkladu možné pouze pro případ převodu vlastnického práva k jednotce členovi družstva. V tomto případě okamžikem převodu jednotky do vlastnictví člena družstva dochází k vypořádání dalšího členského vkladu.-----

Čl.6

Podmínky pro členství, vznik členství

- 6.1. Podmínky pro členství -----**
6.1.1. Členem BD může být pouze fyzická osoba-----
6.1.2. Osoba fyzická musí být zletilá s trvalým pobytem na území ČR, s výjimkou dědictví nebo v případě společného členství-----
- 6.2. Vznik členství: -----**
a) při založení BD vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva,-----
b) za trvání BD vzniká členství přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky usnesením představenstva, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a podle ujednání v této smlouvě buď splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části uvedené v této smlouvě v souladu s usnesením představenstva.-----
c) za trvání BD vzniká členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.-----
d) vznikem společného členství manželů – viz. Čl. 8 těchto stanov-----
e) jiným způsobem stanoveným zákonem.-----

Čl.7

Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky

- 7.1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena BD obsahující -----**
a) obchodní firmu BD -----
b) jméno a bydliště uchazeče o členství,-----
c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené představenstvem družstva, spolu

s údajem, ke kterému předmětu nájmu, jehož má být uchazeč o členství nájemcem, se další členský vklad vztahuje -----

d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy BD, interní předpisy BD a usnesení shromáždění delegátů BD,-----

e) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči BD

f) doklad o zaplacení zápisného ve výši 200,- Kč a o zaplacení členského vkladu ve výši 2000,- Kč.-----

7.2. Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Rozhodnutí BD o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro BD. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně nebo zasílá poštou dopisem na adresu uvedenou v přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.-----

7.3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je BD povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do BD bylo učiněno. -----

Čl.8

Společné členství manželů v BD a společný nájem družstevního bytu

8.1. Společné členství manželů v BD vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu. -----

8.2. Jde-li o společné členství manželů v BD, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

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

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

8.5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v BD součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu

vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. -----

8.6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem BD, a jemuž náleží družstevní podíl.

8.7. V ostatním se záležitosti uvedené v odst.8.1. až 8.6. řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů. -----

8.8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

Čl.9

Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy BD

9.1. Je-li jeden z manželů výlučným členem BD (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem BD. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.-----

Čl.10

Seznam členů

10.1. BD vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem BD pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.-----

10.2.Do seznamu členů se zapisuje: -----
a) jméno a bydliště člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště -----

b) den a způsob vzniku a zániku členství v BD -----

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

d) určení, ke kterému předmětu nájmu se vztahuje každý další členský vklad.-----

10.3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit BD každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; BD je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez

zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána. -----

- 10.4. Doručuje-li BD členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil BD k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje BD na tuto doručovací adresu.-----

Čl.11

Základní práva a povinnosti člena BD

11.1. Člen BD má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.-----

11.2. BD má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti BD a povinnostem členů odpovídají práva BD. -----

11.3. V rámci práv podle odstavce 11.1. má člen zejména tato základní práva:-----

a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu /nebytového prostoru/ za podmínek určených stanovami a na práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá. -----

b) volit a být volen do orgánů BD nebo orgánem BD, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, a nebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov, ---

c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti BD, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti BD, k příslušným orgánům BD a být o jejich vyřízení informován,-----

d) na seznámení se před konáním shromáždění delegátů, způsobem uvedeným v pozvánce na shromáždění delegátů, s písemnými podklady pro shromáždění delegátů, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření BD, -----

e) podílet se na činnosti BD podle těchto stanov a podle usnesení orgánů BD, -----

f) podat návrh soudu podle ustanovení občanského zákoníku na vyslovení neplatnosti usnesení shromáždění delegátů, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami BD; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov, -----

g) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,-----

h) domáhat se za BD náhrady újmy proti členovi orgánu BD nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,-----

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

j) na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhradu plnění poskytovaných BD v v souvislosti s nájmem družstevního bytu-----

k) na převedení svého družstevního podílu na další osobu za podmínek stanovaných NOZ a těmito stanovami a na uzavření nájemní smlouvy v souvislosti s převodem družstevního podílu nebo /se souhlasem představenstva/ na základě dohody o výměně bytu-----

- 11.4. V rámci povinností podle odstavce 11.1. má člen zejména tyto základní povinnosti:
- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů BD, -----
 - b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,-----
 - c) platit nájemné a úhrady zaplnění poskytovaná v souvislosti s nájmem bytu /nebytového prostoru/nebo příslušné zálohy,-----
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o bezpečnosti požární ochrany, řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,-----
 - e) oznamovat BD ihned změny týkající se členů příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské bytové evidence, účtování úhrad a záloh naplnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo nebytového prostoru.-----
 - f) umožnit pověřeným zástupcům BD po předchozím oznámení vstup do bytu či nebytového prostoru ke zjištění technického stavu bytu nebo nebytového prostoru.,
 - g) hradit příspěvky na činnost BD a za úkony ve výši stanovené shromážděním delegátů,-----

Čl.12

Splynutí družstevních podílů

- 12.1. Ke splynutí družstevních podílů v BD dochází v případě, že člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož BD, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.-----
- 12.2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odst. 12.3-----
- 12.3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst.12.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak. -----

Čl.13

Rozdělení družstevních podílů

- 13.1. Rozdělení družstevního podílu v BD na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány BD omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 13.2. a pokud se nabyvatelé nově vzniklých družstevních podílů mohou stát členy BD podle ZOK a těchto stanov. -----
- 13.2. Rozdělení družstevního podílu člena BD je možné pouze v případě, že člen BD je nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu, který vznikne rozdělením původního družstevního podílu. -----

- 13.3. Pro převod družstevního podílu, který vznikl nově rozdělením dosavadního družstevního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči BD, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem BD ve výši určené stanovami BD. -----
- 13.4. Člen BD, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny. -----

Čl.14

Přechod družstevních podílů

- 14.1. Přechod družstevního podílu v BD nelze vyloučit v případě, že členovi BD, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu. -----
- 14.2. Přechod družstevního podílu v BD, který není spojen s právem člena BD na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, je vyloučen.
- 14.3. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v BD a vznikne členství nabyvatele v BD. -----
- 14.4. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. -----
- 14.5. Zemřeli nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v BD a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených.----

Čl.15

Převod družstevních podílů

- 15.1. Družstevní podíl může člen BD převést na jiného člena BD nebo na jinou osobu na základě písemné dohody. Tato dohoda nepodléhá souhlasu orgánů BD. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v BD; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv. -----
- 15.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči BD, zanikne členství převodce v BD a vznikne členství nabyvatele v BD. Nabyvatel členství musí splňovat podmínky členství podle těchto stanov. Členství převodce v BD však nezanikne, jestliže při převodu nově vzniklých družstevních podílů, zůstane jeden z nově vzniklých družstevních podílů dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. -----
- 15.3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. -----

- 15.4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči BD nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem BD dnem, kdy byla BD doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči BD nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno BD písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu. Podpisy na Smlouvě popřípadě na prohlášení musí být notářsky ověřeny. -----
- 15.5. BD neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odst. 15.4. provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je BD oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených. -----

Čl.16

Způsoby zániku členství

- 16.1. Členství v BD zaniká způsobem uvedeným v souladu s ustanovením § 610 ZOK.
- 16.2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo BD na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. -----

Čl.17

Zánik členství dohodou

- 17.1. Dohodu o zániku členství uzavírá BD a člen BD v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda musí obsahovat údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání družstevního bytu. -----
- 17.2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít-----

Čl.18

Zánik členství vystoupením

- 18.1. Člen může z BD vystoupit na základě písemného oznámení o vystoupení doručeného BD. Členství zaniká uplynutím doby tří měsíců, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení BD.-----
- 18.2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem BD, nejpozději však do konce lhůty tří měsíců dle odst. 18.1. tohoto článku.-----

Čl.19

Zánik členství úmrtím

- 19.1. Členství fyzické osoby v BD zaniká smrtí. Dědic členských práv a povinností může požádat BD o členství. Souhlas představenstva s členstvím dědice se nevyžaduje. Dědic je povinen prokázat svá dědická práva a povinnosti příslušným rozhodnutím.
- 19.2. Dědic členských práv a povinností se stane členem BD doručením písemné žádosti o členství.-----

Čl.20

Zánik členství vyloučením

20.1. Důvody pro vyloučení-----

20.1.1. Člen BD nebo společní členové – manželé BD mohou být z BD vyloučeni, jestliže člen -----

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, -----
- b) přestal splňovat podmínky pro členství v BD podle zákona a těchto stanov,-----
- c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.-----

20.1.2. Jinými důležitými důvody pro vyloučení člena z BD podle odst. 20.1.1., písm.

- c) jsou:-----
- opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje členské povinnosti určené zákonem a těmito stanovami-----
 - pravomocné odsouzení člena pro úmyslný trestný čin spáchaný proti BD, jeho majetku nebo proti členu BD-----
 - přenechání bytu, jehož je nájemcem, zcela nebo zčásti do užívání jiné osobě bez souhlasu představenstva BD-----
 - dluh BD za nájem bytu, nebytových prostor nebo za služby spojené s nájmem bytu po dobu tří měsíců, přičemž nemusí jít o tři měsíce za sebou jdoucí-----
 - závažným způsobem porušuje domovní řád nebo poškozují družstevní majetek, který se v tomto domě nachází.-----

20.1.3. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení musí být členovi BD doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat odůvodnění. -----

20.1.4. O vyloučení člena rozhoduje představenstvo BD a členství zaniká dnem doručení rozhodnutí.-----

20.1.5. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení má člen BD právo podat odvolání ke shromáždění delegátů. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, toto právo zaniká. Odvolání má odkladný účinek.-----

20.1.6. Shromáždění delegátů rozhodnutí představenstva o vyloučení člena potvrdí nebo zruší. Vyloučený člen má právo o přezkoumání rozhodnutí shromáždění delegátů soudem. -----

20.2. Společná ustanovení k vyloučení -----

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

20.2.2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odst. 20.2.1. samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.-----

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

20.2.4. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odst. 20.2.3. je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. -----

20.2.5. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto shromážděním delegátů nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v BD nezaniklo. -----

Čl.21

Zánik členství zánikem družstva

Členství v BD družstvu zaniká zánikem BD, a to dnem výmazu družstva obchodního rejstříku.-----

Čl.22

Zánik společného členství manželů

- 22.1. Společné členství manželů BD zaniká:-----
a) smrtí jednoho manželů-----
b) písemnou dohodou manželů ve formě notářského zápisu-----
c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu v souvislosti s rozvodem manželů.-----
- 22.2. Společné členství manželů v BD zaniká také převodem či přechodem jejich společných členských práv a povinností na jinou osobu, jejich vystoupením z BD či jejich vyloučením z BD a zánikem BD.-----

Čl.23

Vypořádací podíl

- 23.1. Zánikem členství v BD jinak než převodem vzniká bývalému členovi nebo jeho dědici nárok na vypořádací podíl za podmínek určených těmito stanovami.-----
Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
- 23.2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, není-li dále uvedeno jinak.-----
- 23.3. Při převodu bytu do osobního vlastnictví nájemce podle platných právních předpisů v souladu s čl. 5.7.1 dochází k vypořádání dalšího členského vkladu. Dosavadnímu nájemci-členovi nevzniká nárok na výplatu vypořádacího podílu ze základního členského vkladu. -----
- 23.4. Při výplatě vypořádacího podílu započte BD své splatné pohledávky vůči dosavadnímu členovi k tomu to podílu.-----

Čl.24

Nájem družstevního bytu

- 24.1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy. -----
- 24.2. Základní podmínkou pro vznik práva člena BD na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:-----
a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a-----
b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. -----
- 24.3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.-----
- 24.4. V případech, kdy je s členstvím v BD spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu. -----
- 24.5. V případech, kdy je s členstvím v BD spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi.

Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu. -----

- 24.6. Ustanovení odst. 24.4. a 24.5. platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena BD. -----

Čl.25

Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu

- 25.1. Nájemní smlouvou se BD jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi BD jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to BD jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 26.-----
- 25.2. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň -----
- a) označení a popis předmětu nájmu, způsob výpočtu nájemného, který byl schválen shromážděním delegátů podle článku 26, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku, -----
 - b) určení druhů služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu podle určení případných dalších náležitostí s tím spojených podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením,-----
 - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen BD - nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,-----
 - d) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.-----
- 25.3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva provedené v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 26, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi BD – nájemci. -----

Čl.26

Nájemné

- 26.1. Zásady pro stanovení nájemného určuje svým usnesením shromáždění delegátů v souladu s § 744 ZOK tak, že členové BD - nájemci hradí v nájemném BD pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé BD při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domů, výdajů na modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domů. -----
- 26.2. Při zvyšování nájemného musí BD respektovat zásady uvedené v odst. 26.1.-----
- 26.3. Na základě způsobu výpočtu nájemného podle odst. 26.1 a 26.2. určuje představenstvo pro jednotlivé byty (či jiné předměty nájmu) výši zálohových plateb nájemného placených měsíčně, v závislosti na předpokládaných nákladech na správu, opravy a na výdajích na modernizace a rekonstrukce v domech. -----
- 26.4. Nájemné je splatné měsíčně, a to nejpozději do 20 dne příslušného kalendářního měsíce na tento měsíc. Člen - nájemce je povinen zároveň s nájemným platit měsíční zálohy na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s nájmem bytu. Rozdíl mezi zaplacenými zálohami a skutečnými náklady vyúčtuje BD vždy za každý kalendářní rok do tří měsíců po vyčíslení skutečných nákladů-----

- 26.5. Nájemce je také povinen platit BD poplatek na správu BD ve výši stanovené představenstvem a schválené shromážděním delegátů, a to zároveň s nájemným.-----

Čl. 27

Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (služby)

- 27.1. Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů (dále jen „bytů“) jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů.-----
- 27.2. BD má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. Měsíční zálohy na dodávku vody a odvádění odpadních vod se zpravidla pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximálně jedné dvanáctiny dodávek, a to podle skutečné spotřeby vody za předchozí roční období nebo podle směrných čísel roční spotřeby vody vynásobené cenami sjednanými s dodavatelem.-----
- 27.3. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.-----
- 27.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje svým usnesením představenstvo. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.-----

Článek 28

Základní práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu

- 28.1. Bytové družstvo zejména -----
- a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,-----
- b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,-----
- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející BD, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno BD po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,-----

- d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 30, má BD právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.-----
- 28.2. BD má právo vyhradit si v nájemní smlouvě udělování předchozího písemného souhlasu s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti vyjma případů, kdy se jedná o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné. -----
- 28.3. BD má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.-----

Článek 29

Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

- 29.1. Nájemce družstevního bytu zejména-----
- a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,-----
- b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů BD pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- c) přijme-li nájemce nového člena do své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu BD, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Určuje-li nájemní smlouva udělovat předchozí souhlas s přijetím nové osoby do nájemcovy domácnosti, je povinen si nájemce nejdříve vyžádat tento souhlas BD, jinak se přijetí další osoby do domácnosti považuje za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem BD uvedeným v nájemní smlouvě, 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, -----
- d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 30,-----
- e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší BD jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned BD. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní BD provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,-----
- ..

- f) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, -----
- g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce BD bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li BD poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, -----
- h) po předchozí písemné výzvě umožní BD nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících BD jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným BD, aby zjišťovaly technický stav měřidel – bytových vodoměrů, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření studené vody), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří BD.-----
- 29.2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu BD, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by BD bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.-----
- Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s BD písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. BD je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. -----
- 29.3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat;-----
- 29.4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas BD. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou BD. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.-----
- 29.5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva BD. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov BD upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu BD. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má BD právo zrušit

souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájmem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

- 29.6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat BD pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek BD, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením shromáždění delegátů nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením shromáždění delegátů. -----

Článek 30

Opravy a údržba v bytě

- 30.1. BD jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení shromáždění delegátů. -----
- 30.2. Nájemce je ve smyslu odst. 30.1. povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením shromáždění delegátů. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě opravy a údržbu -----
- a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, -----
- b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny, plynu, vody a kanalizace v bytě. -----
- 30.3. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů (pokud jejich poškození nezpůsobil sám nájemce nebo osoby bydlící s nájmem) a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody, opravy oken, nebo výměny jejich částí, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak. -----
- 30.4. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu. -----

Čl.31

Orgány bytového družstva

- 31.1. Orgány družstva jsou:-----

Strana dvacátá

- a) shromáždění delegátů-----
- b) představenstvo družstva-----
- c) předseda představenstva-----
- d) kontrolní komise-----
- e) členská schůze samosprávy domu-----
- f) samospráva domu-----
- 31.2. Do orgánů BD mohou být voleni pouze členové BD. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu pouze 1 hlas.-----
- 31.3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba starší 18ti let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. -----
- 31.4. Orgány BD mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov patří do jejich působnosti.-----

Čl. 32

Funkční období

- 32.1. Funkční období členů orgánů družstva činí pět let.-----
- 32.2. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.-----
- 32.3. Členům orgánů družstva může být za řádný výkon funkce přiznána odměna ve výši schválené shromážděním delegátů-----
- 32.4. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 32.5. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen to písemně oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho do funkce zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.-----
Členství v orgánu BD zaniká také smrtí člena a odvoláním člena orgánem, který ho zvolil.-----
- 32.6. V případě odvolání končí členství v orgánu dnem přijetí rozhodnutí o odvolání.
- 32.7. V případě, že je zvolen náhradník člena orgánu BD, nastupuje na místo člena, jehož členství skončilo, náhradník. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.-----

Čl. 33

Jednání orgánů družstva

- 33.1. Orgány BD včetně samospráv domů, jednají o záležitostech uvedených ve schváleném pořadu jednání, příp.o dalších záležitostech, o jejichž projednání se orgán dodatečně usnesl.-----
- 33.2. Každému členu orgánu BD náleží jeden hlas, manželům v rámci společného členství náleží rovněž jeden hlas.-----
- 33.3. Nároky BD z odpovědnosti členů orgánů BD za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky BD kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.-----
- 33.4. O průběhu jednání všech orgánů BD se pořizuje zápis, který musí obsahovat:-----
a/ datum a místo konání schůze-----

- b/ přijatá usnesení-----
 - c/ výsledky hlasování-----
 - d/ nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování-----
- Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni podklady, které byly přeloženy k projednávaným bodům. Zápis z členské schůze – shromáždění delegátů a jeho přílohy má právo každý člen BD si vyžádat k nahlédnutí.-----

Čl. 34

Shromáždění delegátů a jeho působnost

- 34.1. Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem BD, které vykonává v plném rozsahu působnost členské schůze.-----
- 34.2. Do výlučné působnosti shromáždění delegátů patří:-----
 - a) přijímat a měnit stanovy BD-----
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise-----
 - c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, stanovit pořadí, podle kterého náhradníci postupují na uvolněné místo orgánu.-----
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku-----
 - e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, případně o způsobu úhrady ztráty.-----
 - f) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu BD-----
 - g) rozhodovat o základních otázkách koncepce BD-----
 - h) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a jiném zrušení BD nebo o změně právní formy-----
 - i) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích-----
 - j) rozhodovat o prodeji nebo o jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty – takové rozhodnutí může shromáždění delegátů přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů BD, kteří jsou nájemci nebo vlastníky bytů v nemovitosti, kterých se rozhodnutí týká. To neplatí pro případy, kdy BD vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena BD, který je nájemcem-----
 - k) projednávat schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti BD----
 - l) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva-----
- 34.3. Shromáždění delegátů si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších záležitostech týkajících se BD a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, případně pokud si rozhodování o některé věci vyhradilo.-----

Čl. 35

Jednání shromáždění delegátů

- 35.1. Jednání shromáždění delegátů BD svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou za rok. Shromáždění se musí konat nejpozději do 6ti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.-----
- 35.2. Shromáždění delegátů musí být svoláno, požádá-li o to písemně 10 procent zvolených delegátů nebo kontrolní komise.-----
- 35.3. Jestliže představenstvo nesvolá shromáždění delegátů tak, aby se konalo do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba pověřená členy BD nebo kontrolní komisí oprávněná svolat

shromáždění delegátů sama. Členové představenstva jsou povinni vydat této osobě na její žádost seznam delegátů BD.-----

- 35.4. Pořad jednání shromáždění delegátů musí být delegátům oznámen předem na písemné pozvánce, doručené osobně nebo doporučenou poštou a na internetových stránkách BD nejméně 15 kalendářních dnů předem. Na žádost 1/3 členů BD nebo kontrolní komise, popřípadě tří delegátů, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání shromáždění delegátů. Žádost musí být představenstvu doručena tak, aby písemná pozvánka na shromáždění delegátů mohla být po doplnění odeslána nejpozději deset dnů před konáním shromáždění delegátů -----
- 35.5. Při hlasování má každý delegát jeden hlas -----
- 35.6. Shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina delegátů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy jinak.-----
- 35.7. Shromáždění delegátů se usnáší většinou hlasů přítomných delegátů nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.-----
- 35.8. Není-li shromáždění delegátů schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně shromáždění delegátů, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění delegátů se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní shromáždění delegátů a samostatnou pozvánkou. -----
- 35.9. Náhradní shromáždění delegátů je schopno se usnášet, pokud je přítomno alespoň deset procent všech zvolených delegátů, nejméně však 5 delegátů. -----
- 35.10. Každý člen BD má právo na vydání kopie zápisu o průběhu shromáždění delegátů, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých delegátům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jeho pořízením.-----

Článek 36

Funkce delegáta

- 36.1. Za každý volební obvod (dům) je volen jeden delegát z řad členů zařazených do volebního obvodu. Volební obvody vytváří a zrušuje představenstvo, a to tak, že jeden volební obvod odpovídá jedné samosprávě. Na takto stanovený volební obvod je volen též jeden náhradník delegáta. -----
- 36.2. Každý člen BD je zařazen do některého z volebních obvodů, žádný člen BD nesmí být zařazen do více volebních obvodů. Zánikem volebního obvodu zaniká i funkce delegáta a náhradníka delegáta-----
- 36.3. Delegáta volí a odvolávají členové BD zařazení do volebního obvodu, při volbě nebo odvolání delegáta má každý člen družstva jeden hlas. O zvolení delegáta nebo jeho odvolání musí být vyhotoven zápis ze schůze volebního obvodu. Zápis je dokladem o řádné volbě delegáta nebo o řádném jeho odvolání.-----

- 36.4. Změna počtu členů BD zařazených do jednotlivých volebních obvodů nemá za následek zánik funkce delegátů, ani konání nových voleb delegátů. -----
- 36.5. Volby delegátů zajišťuje a organizuje představenstvo. Delegát a jeho náhradník je volen na funkční období pěti let. Jeho funkce zaniká volbou nového delegáta, nejpozději však posledním dnem jeho funkčního období. -----
- 36.6. Delegát může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením doručeným do sídla BD. Delegáta lze rozhodnutím členů volebního obvodu, kde byl zvolen, kdykoli z funkce odvolat.-----
- 36.7. Delegát je povinen vykonávat svoji funkci osobně, jednat v souladu se zájmy členů BD zařazených do volebního obvodu, v němž byl zvolen, informovat členy volebního obvodu, který zastupuje, o svolání shromáždění delegátů, o navrženém programu shromáždění delegátů a vyžádat si jejich pokyny a jednat v souladu s většinovým názorem členů volebního obvodu, informovat o průběhu a výsledcích shromáždění delegátů i o přijatých rozhodnutích.-----
- 36.8. Delegát je povinen zúčastnit se shromáždění delegátů. Delegát, který se nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, informuje neprodleně o této skutečnosti svého náhradníka a vyrozumí jej o svolání shromáždění delegátů a předá mu veškeré podklady a informace.-----
- 36.9. Za každého delegáta může být zvolen pouze jeden náhradník delegáta. Pokud se delegát nemůže zúčastnit shromáždění delegátů, je oprávněn se jej zúčastnit a na něm hlasovat náhradník delegáta. Při výkonu funkce má náhradník delegáta stejná práva a povinnosti jako delegát, ustanovení těchto stanov a jiných právních předpisů o delegátech se pro náhradníka delegáta použijí obdobně. -----
- 36.10. BD vede seznam delegátů. Do seznamu delegátů je zapisováno jméno bydliště delegáta, popřípadě jím jiná určená adresa pro doručování, den vzniku, den a důvod zániku funkce. Údaje v seznamu delegátů včetně jejich změn družstvo uchovává po dobu deseti let ode dne zániku funkce delegáta, jehož se údaje týkají.-----
- 36.11. Každý člen BD má právo nahlížet do seznamu delegátů a pořizovat si z něj výpisy a opisy.-----

Čl. 37

Představenstvo družstva

- 37.1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem BD, řídí činnost BD a rozhoduje o všech záležitostech BD, pokud nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu.-----
- 37.2. Představenstvo plní usnesení shromáždění delegátů a odpovídá mu za svoji činnost.
- 37.3. Představenstvo má 3 členy-----

- 37.4. Členy představenstva volí shromáždění delegátů z členů BD tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.-----
- 37.5. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou měsíčně. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podmětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Data konání schůzí představenstva jsou uveřejněna na internetových stránkách BD.-----
- 37.6. Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním i pověřeni členové kontrolní komise.-----
- 37.7. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda, místopředseda případně jiný pověřený člen představenstva.-----
- 37.8. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje ten, kdo je předkládá, přičemž současně předloží i návrh na usnesení.-----
- 37.9. Představenstvo rozhoduje o námitkách proti rozhodnutí předsedy.-----
- 37.10. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva) a místopředsedu.-----
- Předseda je orgánem družstva přísluší mu:-----
- a/ rozhodovat v rozsahu vymezeném těmito stanovami-----
- b/ organizovat a řídit jednání a práci představenstva-----
- c/ řídit činnost družstva-----
- Za součinnost odpovídá předseda představenstvu-----
- V době nepřítomnosti nebo zaneprázdnění předsedy zastává jeho funkci místopředseda. Předseda organizuje a řídí běžnou činnost družstva a rozhoduje ve věcech, které nejsou vyhrazeny představenstvu nebo jinému orgánu.-----
- Pokud je předseda zaměstnancem BD, řídí jeho činnost v postavení vedoucího ve smyslu zákoníku práce. -----

Čl. 38

Jednání a podepisování za družstvo

- 38.1. Za představeno, jako statutární orgán BD, jedná navenek předseda nebo místopředseda, případně jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, podepisuje za BD předseda nebo místopředseda vždy s dalším členem představenstva -----
- 38.2. Členové nebo zaměstnanci BD jsou oprávněni činit jménem BD právní úkony nutné ke splnění uložených úkolů pouze tehdy, je-li to stanoveno v organizačním řádu BD nebo je to v obchodním styku obvyklé.-----
- 38.3. Představenstvo může na základě písemné plné moci zmocnit k zatupování BD i jiné osoby.-----

Čl. 39

Kontrolní komise

- 39.1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost BD a projednávat stížnosti členů BD.-----
- 39.2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce k návrhu a rozdělení zisku nebo úhrady ztrát BD-----

- 39.3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva i zaměstnanců BD jakékoliv informace hospodaření BD. Představenstvo a zaměstnanci BD jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení BD a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání orgánů BD.-----
- 39.4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo BD a vyžaduje zjednání nápravy.-----
- 39.5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávněném pro kontrolní komisi.-----
- 39.6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, na základě upozornění, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání shromáždění delegátů.-----
- 39.7. Kontrolní komise má 3 členy.-----
- 39.8. Kontrolní komisi volí shromáždění delegátů z členů BD tak, aby její členové nebyli mezi sebou a se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani zaměstnanci BD.-----
- 39.9. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, případně i místopředsedu komise.-----
- 39.10. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění delegátů podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech BD je nekontrolní komise nezávislá.-----
- 39.11. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.-----
- 39.12. Schůzi kontrolní komise svolává a řídí předseda, místopředseda nebo jiný pověřený člen komise.-----
- 39.13. Podklady pro jednání schůzí kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří komisi také informují o průběhu prověrek, revizí a kontrol.-----

Čl. 40

Samospráva domu

- 40.1. Samospráva je organizační jednotkou BD. Je volebním obvodem pro volbu delegáta, pokud představenstvo neurčí jinak. Samospráva se zřizuje a ruší rozhodnutím představenstva, které stanoví počet a okruh její působnosti, jímž je obvykle středisko bytového hospodářství – dům. V samosprávě se organizují členové BD zejména za účelem efektivnějšího výkonu svých členských práv a povinností v rámci působnosti samosprávy zejména v záležitostech týkajících se :-----
- a) nájmu družstevních bytů a práv a povinností BD jako pronajímatele, včetně záležitostí oprav, údržby, modernizace, apod. družstevních bytů, zajišťovaných BD jako pronajímatelem, -----
- b) příprav návrhů a námětů pro vystupování zástupce BD na shromáždění vlastníků jednotek, pokud jde o dům rozdělený na jednotky podle právních předpisů o vlastnictví bytů (o bytovém spoluvlastnictví podle NOZ),-----
- c) dalších záležitostí plynoucích z členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.-----
- 40.2. Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou členská schůze a výbor samosprávy.-----

- 40.3. Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků jednotek podle občanského zákoníku, ztrácí orgány samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou občanským zákoníkem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.-----

Článek 41

Členská schůze samosprávy

- 41.1. Členská schůze samosprávy je orgánem BD, které se účastní s hlasovacím právem všichni členové BD - nájemníci, či vlastníci bytů a nebytových prostor zařazení do okruhu její působnosti. -----
- 41.2. Členská schůze samosprávy zejména:-----
- a) projednává záležitosti v působnosti samosprávy a svoje usnesení předkládá představenstvu BD, které je povinno je projednat, -----
 - b) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které ji byly uloženy představenstvem,-----
 - c) projednává plán činnosti příslušného střediska bytového hospodářství - domu včetně návrhu rozpočtu,-----
 - d) projednává výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství - domu, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a služby a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,-----
 - e) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,-----
 - f) volí delegáty a jejich náhradníky na shromáždění delegátů v počtu stanoveném představenstvem-----
 - g) projednává zprávy delegátů o jednání shromáždění delegátů,-----
 - h) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k pronajímaným nebytovým prostorům,-----
- 41.3. Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.-----
- 41.4. Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy požádá-li o to:-----
- a) jedna třetina členů všech členů samosprávy-----
 - b) představenstvo BD-----
 - c) delegát samosprávy.-----
- 41.5. Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odstavce 41.4. do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo. -----
- 41.6. Členskou schůzi samosprávy řídí předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.-----
- 41.7. O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy spraveni nejméně 8 dnů před jejím konáním. Písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo jejího konání a pořad jednání. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.-----
- 41.8. Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy. Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat

pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů.-----

41.9. Člen BD se zúčastňuje členské schůze samosprávy, jejímž je členem. Člen-nájemce družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, který se nachází v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být zvolen do každého z jejich výborů. Pouze jednou členskou schůzí samosprávy však může být zvolen delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů.-----

41.10. Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé-společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 41.9. může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy. Delegátem nebo náhradníkem na shromáždění delegátů může být zvolen pouze jeden z manželů - společných členů.-----

41.11. Člen, který má v jednom a téže BD samostatné členství a současně má další členské právo na základě společného členství manželů, má z obou těchto práv, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem-společným členem, pouze jeden hlas. -----

41.12. Schůze členské samosprávy může rozhodovat per rollam -----

Článek 42

Výbor samosprávy

42.1. Výbor samosprávy o třech členech je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy a je povinen se řídit jejími usneseními.

42.2. Výbor samosprávy zejména:-----

a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti BD v okruhu působnosti samosprávy,

b) sleduje technický stav objektů příslušného střediska bytového hospodářství – domu a upozorňuje BD na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,-----

c) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími družstevní majetek v okruhu působnosti samosprávy,-----

d) podle pokynů představenstva sestavuje návrh rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství – domu a po jeho projednání členskou schůzí samosprávy jej předkládá představenstvu,-----

e) zajišťuje plnění rozpočtu příslušného střediska bytového hospodářství - domu, pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů a předává je BD ke zpracování,-----

f) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),-----

g) seznamuje členskou schůzi samosprávy s výsledky hospodaření příslušného střediska bytového hospodářství - domu, s ročním vyúčtováním nájemného za užívání družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu,-----

h) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,-----

- i) na výzvu se vyjadřuje ke smlouvám o podnájmu bytu (části bytu),-----
 - j) projednává návrhy představenstva na vyloučení člena z družstva a oznamuje mu své stanovisko,-----
 - k) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy-----
 - l) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva,-----
- 42.3. Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy nebyli mezi sebou manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.-----
- 42.4. Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu a místopředsedu. Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.-----
- 42.5. O svolání výboru samosprávy a o pořadu jednání musí být členové výboru informováni obvyklým způsobem nejméně tři dny před jeho konáním.-----
- 42.6. Výbor samosprávy může určit, že členské schůze samosprávy se budou konat formou dílčích schůzí samosprávy. -----
- 42.7. Podrobnosti k činnosti samosprávy a jeho orgánů může určit směrnice schválená shromážděním delegátů v návaznosti na ZOK a na tyto stanovy.-----

Čl. 43

Hospodaření družstva

- 43.1. Zdroje krytí nákladů BD jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby-----
- 43.2. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného.-----
- 43.3. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav a údržby, případně dalších provozních nákladů, zejména rekonstrukcí modernizací bytového domu.-----
- 43.4. Případný zisk bude použit k naplnění fondů BD. Zisk BD může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji BD při uspokojování těchto bytových potřeb -----
- 43.5. Ztráta BD se hradí podle usnesení shromáždění delegátů, a to z následujících zdrojů
- a) z nerozděleného zisku minulých let,-----
 - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením shromáždění delegátů zřízeny,-----
 - c) z fondu dalších členských vkladů,-----
 - d) z úvěru-----
 - e) kombinace způsobů uvedený pod písm. a) až d)-----
- 43.6. Nájemné z družstevních bytů má charakter věcně usměrňovaného nájemného, jeho výše zahrnuje skutečně vynaložené náklady bytového domu a nezahrnuje zisk.-----

Čl. 44

Střediska bytového hospodářství

- 44.1. BD může zřizovat střediska bytového hospodářství (dále jen „středisko“), s tím, že každé středisko obvykle představuje bytový dům nebo nebytový objekt. V takovém případě, pokud jde o opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace příslušného bytového domu, hospodaří jednotlivá střediska samostatně, jsou na sobě vzájemně

nezávislá a výdaje, náklady a výnosy jednotlivých středisek z bytového hospodářství se v účetnictví bytového družstva sledují odděleně. Veškeré náklady, které vznikají mimo střediska, jsou náklady ostatního hospodaření. Podrobnosti stanoví směrnice schválená shromážděním delegátů. -----

Čl. 45

Rozpočet, účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- 45.1. Představenstvo BD je povinno na každý následující kalendářní rok předložit ke schválení shromáždění delegátů rozpočet hospodaření BD.-----
- 45.2. Představenstvo BD je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku a předložit ji ke schválení shromáždění delegátů do 30.6. následujícího roku.-----
- 45.3. Spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá představenstvo shromáždění delegátů ke schválení návrh na způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztráty.-----
- 45.4. Členové BD si mohou vyžádat rozpočet, řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku či úhrady ztráty nahlédnutí.-----

Čl. 46

Fondy bytového družstva

- 46.1. BD vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1.ledna 2014 podle obchodního zákoníku.-----
Nedělitelný fond se tvoří ze zisku BD. Používá se na úhradu ztráty BD. Nedělitelný fond nelze za trvání BD rozdělit mezi členy.-----
- 46.2. BD může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb -----
- 46.3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje a schvaluje shromáždění delegátů, a to v souladu se ZOK, s jinými právními předpisy a s těmito stanovami.-----

Čl. 47

Zrušení,likvidace a změna právní formy družstva

- 47.1. Družstvo se zrušuje-----
 - a/ usnesením členské schůze – shromážděním delegátů-----
 - b/ zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující -----
 - c/ rozhodnutím soudu-----
- 47.2. BD zaniká výmazem obchodního rejstříku-----
- 47.3. O rozhodnutí členské schůze – shromáždění delegátů – o zrušení BD musí být pořízen notářský zápis-----
- 47.4. Nestanoví-li zákon jinak,vstupuje zrušené BD do likvidace. Likvidátor je jmenován shromážděním delegátů.-----

Čl.48

Převod družstevního byt do osobního vlastnictví

- 48.1. Družstevní byt ve vlastnictví BD, jehož nájemce je fyzická osoba – člen družstva, lze převést pouze tomu členu BD.-----

- 48.2. BD je povinno uzavřít smlouvu převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví s každým členem BD – nájemcem bytu, který písemně vyzval BD k uzavření smlouvy o převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví.-----
- 48.3. BD je povinno podat návrh na vklad smlouvy o převodu vlastnictví bytu do katastru nemovitostí do deseti měsíců ode dne doručení písemné žádosti člena BD – nájemce družstevního bytu o převod družstevního bytu, pokud splnil všechny své závazky vůči BD, včetně úhrady ceny poměrné části pozemku a úhrady poměrné části úvěru, jak je uvedeno následujících odst.4 a 5. Tyto úhrady musí být připsány na účet BD do 10 dnů od podpisu smlouvy o převodu vlastnictví bytu oběma smluvními stranami.
- 48.4. Byt bude převeden do osobního vlastnictví členům BD – nájemcům bezúplatně. Člen BD – nájemce uhradí pouze cenu za poměrnou část pozemku, na kterém je postaven dům v němž se převáděný družstevní byt nachází, včetně poměrné části pozemků souvisejících, a to dle vlastnického podílu převáděného družstevního bytu. Cena poměrné části pozemku bude stanovena ve výši 65% ceny pozemku zjištěné pro tento účel znaleckým posudkem zákona o oceňování majetku.-----
- 48.5. Pokud se převáděný družstevní byt nachází v domě zatíženém úvěrem, je člen BD – nájemce do jehož vlastnictví se byt převádí, povinen zaplatit také poměrnou část zbývajících úvěru dle vlastnického podílu převáděného bytu.-----
- 48.6. Člen BD – nájemce do jehož vlastnictví se byt převádí je povinen uhradit BD správní poplatek ve výši 3000.- Kč.-----

Čl. 49

Závěrečná ustanovení

- 49.1. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, řídí se postavení a činnost BD, členské vztahy a hospodaření BD ZOK, nájemní vztahy k bytům zákoníkem občanským a převody bytů do vlastnictví nájemců-členů BD zákonem č. 72/1994 Sb., případně zákonem 311/2013 Sb.-----
- 49.2. Tyto stanovy byly přijaty a schváleny shromážděním delegátů Lidového bytového družstva v Jihlavě dne 18.6.2014 a v plném rozsahu nahrazují stanovy 16.6.2011-----
- 49.3. Účinnost stanov v bodě 37.2. nastává ukončením funkčního období stávajících členů představenstva, nejpozději dnem 16.6.2016..-----

O výše uvedených rozhodnutích bylo hlasováno s tímto výsledkem: -----

Pro: 100 % -----

Proti: 0 % -----

Zdrželo se: 0 % -----

Rozhodným počtem hlasů pro hlasování pro výše uvedená rozhodnutí je dvoutřetinová většina hlasů všech delegátů. -----

Výsledek hlasování byl zjištěn sčítáním hlasů, které provedli ověřovatelé zápisu, kteří výsledek hlasování sdělili předsedajícímu a notáře, bylo hlasováno aklamací. -----

Osvědčuji existenci právních jednání a formalit ke kterým je právnická osoba, respektive její orgán povinen a při kterých jsem byla přítomna a dále prohlašuji, že rozhodnutí členské schůze, při nepředložení doručení pozvánek na členskou schůzi, shora uvedená jsou v souladu s obecně platnými právními předpisy a stanovami této právnické osoby. -----

Strana třicátá první

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícímu přečten, jím schválen a podepsán, načež jsem se podepsala i já, notářka a opatřila tento notářský zápis otiskem úředního razítka.

Ing. Ludvík Maksymczuk, v.r.

L.S.

JUDr. Jaroslava Sabrina Häni Trojanová, v.r.

JUDr. Jaroslava Sabrina Häni Trojanová
notářka v Jihlavě

Tento první stejnopis, který se vydává panu Ing. Ludvíku Maksymczukovi, doslovně souhlasí s originálem notářského zápisu sepsaným JUDr. Jaroslavou Sabrinou Häni Trojanovou, notářkou v Jihlavě, se sídlem v Jihlavě, Farní 4, pod čísly jednacími NZ 270/2014 a N 296/2014 ze dne 18.6.2014.-----

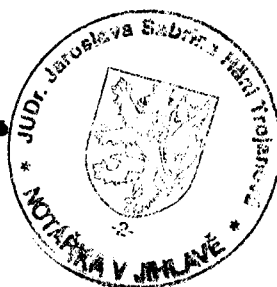
V Jihlavě dne 4.8.2014




Mgr. Jitka Poukarová
trvalý zástupce notáře

JUDr. Jaroslavy Sabriny Häni Trojanové
notáře v Jihlavě

Ověření - vidimace
Ověřuji, že tento opis složený z - 32 - listů doslovně
souhlasí s listinou, z níž byl pořízen, složenou
z - 32 - listů.



V Jihlavě dne

4.8.2014

Žaneta Palánová
notářská tajemnice

z pověření
JUDr. Jaroslavy Sabriny Häni Trojanové
notářky v Jihlavě

