

1.

SV
Dn 290
31. 2016

STANOVY

Řetenického bytového družstva
Teplice, Duchcovská 400/106

1. Část - Základní ustanovení

1.1

1.1.1 Družstvo přijalo obchodní jméno „Řetenické bytové družstvo“.

1.1.2 Má sídlo v Teplicích, Duchcovská ul. 400/106.

1.1.3 Zapisované základní jmění činí 50.000,- Kč.

1.2

1.2.1 Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu fyzických osob, jehož hlavním posláním je opatřovat si společnou činností a společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb.

1.2.2 Družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku, je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

2. Část - Předmět činnosti

2.1 Předmět činnosti družstva

2.1.1 Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami a jejich správě a provozu.

2.1.2 Předmětem činnosti je především zajišťování provozu bytových objektů a nebytových prostor jak ve vlastnictví družstva, tak i ve vlastnictví jiných osob, a zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor. Družstvo zejména:

2.1.2.1 Provádí popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů a to jak pro své členy, tak případně i pro jiné osoby.

2.1.2.2 Provozuje obchodní činnost, pokud je tato v souladu s hlavním předmětem činnosti družstva.

2.1.3 Předmětem činnosti družstva mohou být i jiné činnosti.

2.1.3.1 Schvalování jiných podnikatelských činností do výše 50.000,- Kč podléhá předsedovi družstva, nad tuto částku členské schůzi.

3. Část - Členství

3.1 Členství v družstvu

3.1.1 Vznik členství

3.1.1.1 Členem družstva mohou být pouze fyzické osoby – občané České republiky.

3.1.1.2 Členství vzniká dnem, kdy předseda rozhodne o přijetí osoby za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1.000,- Kč a členského vkladu ve výši 3.000,- Kč.

3.1.1.3 Předseda musí rozhodnout o přihlášce nejpozději do třiceti dnů ode dne jejího doručení. Rozhodnutí musí být žadateli prokazatelně doručeno.

3.1.1.4 Družstvo vrátí členský vklad a zápisné osobě, kterou nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.

3.1.2 Přejed a převod členství

3.1.2.1 Smrtí člena přechází jeho členství na dědice, kterému připadl členský vklad nebo členský podíl.

3.1.2.2 Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

3.1.2.3 Člen může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na osobu, která splňuje podmínku vzniku členství podle čl. 3.1, způsobem určeným zákonem.

3.1.3 Společné členství manželů

3.1.3.1 Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu.

3.1.3.2 Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželé i společné členství manželů vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 3.2.

3.1.3.3 Společné členství manželů podle odst. 3.3.1 a 3.3.2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Tato skutečnost musí být manželé před uzavřením dohody o předání a převzetí bytu společně písemně oznámena. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání či podnikání pouze jednoho z manželů.

3.1.3.4 Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

3.1.3.5 Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na členství společné.

3.1.3.6 Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v jiném bytovém družstvu.

3.1.4 Splynutí, přeměna a rozdělení členství

3.1.4.1 Splynutí členství

3.1.4.1.1 Jestliže člen získá v témže družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev a převodu částí majetku, splynou v okamžiku vzniku těchto skutečností tato další členství s jeho členstvím původním v členství jedině.

3.1.4.1.2 Z důvodů uvedených v odst. 3.5.1 splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

3.1.4.1.3 Při splnutí členství podle odst. 3.5.1 a 3.5.2 platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splnutého členství zůstávají členovi zachovány.

3.1.4.2 Přeměna členství

3.1.4.2.1 K přeměně dochází v těchto případech:

3.1.4.2.1.1 společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě uvedeném v odst. 3.14;

3.1.4.2.1.2 samostatné členství (nebo společné členství každého z dědiců) jednotlivých členských podílů zůstavitele;

3.1.4.2.1.3 samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů;

3.1.4.2.1.4 samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

3.1.4.3 Rozdělení členství

3.1.4.3.1 K rozdělení členství dochází v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen nebo manželé - společní členové budou po jeho uskutečnění užívat nadále byt v jiném družstvu, než nebytový prostor.

3.1.5 Členská práva a povinnosti

3.1.5.1 Člen družstva má právo zejména:

3.1.5.1.1 účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;

3.1.5.1.2 být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům;

3.1.5.1.3 účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;

3.1.5.1.4 předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obrace se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;

3.1.5.1.5 na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru), splatí-li členský podíl na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;

3.1.5.1.6 na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva, na základě převodu členských práv a povinností nebo jejich části a na základě dohody o výměně bytu;

3.1.5.1.7 na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění služeb poskytovaných s užíváním bytu (nebytového prostoru) a na vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí.

3.1.6 Člen je povinen zejména:

3.1.6.1 dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;

3.1.6.2 platit nájemné a úhradu za užívání bytu (nebytového prostoru) anebo zálohy na ně nejpozději do 15. dne běžného měsíce;

3.1.6.3 zaplatit poplatek z prodlení ve výši 0,05 % dlužné částky denně, nejméně však 5,- Kč měsíčně, jestliže nájemné nebo zálohy na služby nezaplatil ani do 5. následujícího měsíce;

3.1.6.4 hradit příspěvky na činnost družstva a poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí: Nezaplatí-li člen splatný poplatek včas, je družstvo oprávněno provedení úkonu odložit na dobu po jeho úplném zaplacení;

3.1.6.5 chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru);

3.1.6.6 oznamovat družstvu do 14 dnů změny týkající se člena, příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu;

3.1.6.7 umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru);

3.1.6.8 přispívat na úhradu schodku objektu, ve kterém užívá byt nebo nebytový prostor;

3.1.6.9 podílet se na úhradě ztráty družstva podle článku 7.3;

3.1.6.10 přispívat podle svých možností k naplnění úkolů družstva a účastnit se akcí při opravách a údržbě objektu dle rozhodnutí orgánů družstva;

3.1.6.11 zajišťovat úklid společných prostor domu a jeho okolí dle časového a věcného rozvrhu, se staveného předsedou družstva nebo pověřenou osobou;

3.1.6.12 při uplatňování podnětů a připomínek nebo kritiky a stížností vycházet z objektivních podkladů a zjištění, počínat si v souladu se stanovami družstva;

3.1.6.13 v případě, že člen přidělený byt dlouhodobě neužívá, je povinen o provést taková opatření, aby nebyla omezována či poškozována práva ostatních uživatelů v domě, zejména je povinen písemně nahlásit družstvu způsob zajištění zpřístupnění bytu.

3.1.6.14 V žádostech a podáních uvádět pravdivé a úplné údaje. Zjistí-li se dodatečně, že družstvo bylo uvedeno v omyl nesprávnými nebo neúplnými údaji nebo i jinak, je družstvo oprávněno rozhodnutí, která na základě takovýchto údajů vydalo, změnit.

3.1.7 Majetková účast člena

3.1.7.1 Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad a členský podíl.

3.1.8 Členský vklad a členský podíl

3.1.8.1 Členský vklad je 3.000,- Kč na každý byt nebo nebytový prostor. Při žádosti o přidělení dalšího bytu nebo nebytového prostoru je členský vklad splatný současně s členským podílem. Po dobu trvání členství

nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu členského vkladu. Členský vklad členů družstva je vytvořen vyčleněním z fondu členských podílů.

3.1.8.2 Členský podíl je evidován jako majetková účast člena v družstvu, není zahrnován do základního jmění družstva, ale do ostatních kapitálových fondů.

3.1.8.3 Členský podíl se zhodnocuje o splacenou část úroku úvěru, poskytnutého peněžním ústavem na výstavbu družstevního objektu. Zhodnocuje se dále o podíl na modernizaci objektu.

3.1.9 Majetková účast člena uvolněného bytu

3.1.9.1 Před uzavřením smlouvy k uvolnění bytu určí předseda družstva výši majetkové účasti člena v částce odpovídající hodnotě členského vkladu a členského podílu, zhodnoceného dle čl. 3.9.3 stanov.

3.1.10 Převod členských práv a povinností

3.1.10.1 Převod členských práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu předsedy družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné prohlášení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Podpisy na smlouvě musí být úředně ověřeny.

3.1.10.2 Součástí smlouvy o převodu členských práv a povinností musí být písemné prohlášení nabyvatele, že byl seznámen:

3.1.10.2.1 se stavem konta nájemného bytu;

3.1.10.2.2 s technickým stavem bytu;

3.1.10.2.3 s výší členského podílu.

3.1.11 Převod části členských práv a povinností

3.1.11.1 Člen může převést část svých členských práv a povinností za podmínek uvedených v odst. 3.11.2 na jiného člena téhož družstva v případech:

3.1.11.1.1 kdy člen - nájemce družstevního bytu z důvodu dědění, sloučení družstev nebo převodu části majetku družstva získal právo na přidělení jiného bytu v témže družstvu nebo právo takový byt užívat;

3.1.11.1.2 kdy člen - nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru převádí část členských práv a povinností týkající se buď bytu nebo nebytového prostoru.

3.1.11.2 Mezi členy téhož družstva může dojít k vzájemnému převodu členských práv a povinností v případech, kdy předmětem převodu jsou práva a povinnosti týkající se bytů, z nichž alespoň u jednoho dosud nevznikl nájemní vztah.

3.1.11.3 Stanovisko předsedy musí být členu doručeno do vlastních rukou.

3.1.12 Zánik členství

3.1.12.1 Členství v družstvu zaniká:

3.1.12.1.1 dohodu

3.1.12.1.2 vystoupením

3.1.12.1.3 smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice

3.1.12.1.4 vyloučením

3.1.12.1.5 zánikem družstva likvidací

3.1.12.1.6 převodem bytu do vlastnictví a současným nezaplacením členského vkladu ve stanovené lhůtě

3.1.12.2 Dohoda

3.1.12.2.1 Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství ujednaným dnem.

3.1.12.2.2 Dohodu o skončení členství vydá družstvo členovi.

3.1.12.3 Vystoupení

3.1.12.3.1 Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.

3.1.12.3.2 Oznámení o vystoupení může člen odvolat, a to pouze písemně a se souhlasem předsedy družstva.

3.1.12.4 Úmrtí člena

3.1.12.4.1 Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu (nebytového prostoru), popř. právo na uzavření nájemné smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

3.1.12.4.2 Náležely-li zůstaviteli dva nebo více členských podílů v jednom a téže družstvu, mohou jednotlivé členské podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství dle rozhodnutí v pozůstalostním řízení přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

3.1.12.4.3 Členským podílem se pro účely dědění rozumí hodnota členského podílu a hodnota jiné majetkové účasti zůstavitele na nákladech výstavby družstevního bytu (nebytového prostoru).

3.1.12.4.4 Z členského podílu podle odst. 3.13.4.3 družstvo přednostně uhradí všechny pohledávky za členem a případně potřebné opravy v bytě a příslušenství nebo nebytovém prostoru.

3.1.12.5 Vyloučení

3.1.12.5.1 Předseda může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:

3.1.12.5.1.1 opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami;

3.1.12.5.1.2 byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva;

3.1.12.5.1.3 po převodu bytu do vlastnictví nezaplatil ve stanovené lhůtě základní členský vklad;

3.1.12.5.1.4 dluží družstvu částku přesahující dvě měsíční úhrady za užívání bytu nebo nebytových prostor, a to déle než dva měsíce.

- 3.1.12.5.2 Předseda může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistil důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3.1.12.5.3 Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 3.13.5:1.2 předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 3.13.5.2 poté, co se družstvo dozvědělo výsledek tohoto šetření.
- 3.1.12.5.4 Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členu doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být uveden důvod podle odst. 3.13.5.1, který nelze dodatečně měnit; členství zaniká dnem, kdy bylo rozhodnutí doručeno členovi.
- 3.1.12.5.5 Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím předsedy o vyloučení, může se do 15 dnů odvolat k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
- 3.1.12.5.6 Soud na návrh člena, kterého se vyloučení týká, vyhlásí rozhodnutí za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.
- 3.1.12.6 Likvidace družstva
- 3.1.12.6.1 Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.
- 3.1.13 Zánik společného členství manželů
- 3.1.13.1 Společné členství manželů v družstvu zaniká:
- 3.1.13.1.1 smrtí jednoho z manželů
- 3.1.13.1.2 dohodou rozvedených manželů
- 3.1.13.1.3 rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manželi
- 3.1.13.2 Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 3.1.13.3 Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo nabytí právní moci rozhodnutí soudu.
- 3.1.13.4 Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
- 3.1.14 Majetkové vypořádání
- 3.1.14.1 Zánikem členství podle čl. 3.13 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nebydlícího člena

se rovná výplatě členského vkladu. U nájemce družstevního bytu při zániku jeho členství se jeho vypořádací podíl rovná výplatě členského vkladu a členského podílu, zhodnoceného podle odst. 3.9.3.

3.1.14.2 Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovozuje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část dříve.

3.1.14.3 Výplata členského podílu zvýšeného o zhodnocení dle odst. 3.9.3 je vázána vždy na uvolnění bytu nebo místnosti nesloužící k bydlení.

3.1.14.4 Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o členský vklad uplynutím tří měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal užívat byt a vyklizený jej předal družstvu.

3.1.14.5 Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

3.1.14.6 Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

3.1.14.7 Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím a nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

3.1.14.8 Při převodu bytu do vlastnictví nájemci při zániku jeho členství nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. V případě, že po převodu bytu do vlastnictví zaplatí vlastník družstvu členský vklad, jeho členství trvá nadále. Vypořádací podíl při zániku se rovná členskému vkladu.

3.1.15 Členská evidence

3.1.15.1 Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě jména, příjmení, bydliště, rodného čísla fyzické osoby nebo názvu a sídla právnické osoby jako člena i výše jeho členského vkladu, který splatil. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Předseda umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu seznamu.

4. Část - Pořadník

4.1 Sestavování pořadníků

4.1.1 Družstvo přiděluje svým členům byty (nebytové prostory) podle pořadníku, sestaveného podle délky členství.

4.2 Zápis do pořadníku

4.2.1 Do pořadníku lze zapsat pouze člena družstva, a to na základě jeho písemné žádosti.

4.2.2 Za zápis do pořadníku se vybere poplatek dle sazebníku.

4.3 Délka členství

4.3.1 Pro účely sestavování pořadníků se členu započítává délka členství od jeho vzniku, není-li dále uvedeno jinak.

4.3.2 Délka členství člena jemuž splynula členství, se pro účely sestavování pořadníků započítává z toho členství, v jeho rámci dosud nebyla uspokojena jeho bytová potřeba.

4.3.3 Délka členství člena, který v témže družstvu žádá o přidělení jiného bytu nebo nebytového prostoru, než který užívá, se pro účely sestavení pořadníku počítá ode dne doručení žádosti o přidělení jiného bytu nebo nebytového prostoru.

4.3.4 Délka členství člena, který převodem části členských práv a povinností převedl na jiného člena téhož družstva nájem bytu se pro účely sestavení pořadníků počítá ode dne podání žádosti o přidělení jiného bytu.

4.3.5 Jestliže více členů družstva bylo přijato ve stejný den nebo si podalo žádost o přidělení bytu, určí se jejich pořadí losem.

4.4

4.4.1 Pořadník družstvo aktualizuje vždy k 1.1. roku s platností na rok.

4.4.2 Pořadník musí být na požádání komukoli předložen.

4.5 Přidělování bytů

4.5.1 Byty přiděluje předseda podle jejich pořadí v pořadníku.

4.5.2 Mimo pořadník může přidělit uvolněný byt pouze členská schůze.

4.6

4.6.1 Před přidělením bytu vyzve předseda písemně člena ke splacení členského podílu a stanoví mu lhůtu na zaplacení, a to nejméně 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

4.6.2 Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský podíl nebo odmítne-li písemně převzetí bytu, předseda mu byt nepřidělí.

4.7 Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

4.7.1 Předseda může zrušit pravomocné rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy:

4.7.1.1 člen na výzvu neuhradil ve stanovené lhůtě doplatek členského podílu;

4.7.1.2 člen nepřevzal byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě do 15 dnů od doručení výzvy.

4.7.2 Rozhodnutí o zrušení pravomocného rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Proti rozhodnutí se může člen odvolat ke členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.

4.7.3 V případě zrušení rozhodnutí podle odst. 4.6.1 vzniká členovi nárok na vrácení zálohy členského podílu, snížené o členský vklad. Tento nárok vzniká uplynutím dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo zrušeno rozhodnutí o přidělení bytu.

4.8 Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

4.8.1 Předseda může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) občanovi, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě že o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Nájemci v těchto případech nevzniká povinnost zaplacení členského vkladu a členského podílu, ani nevzniká nárok na výplatu vypořádacího podílu při skončení nájmu. Pro tento nájemní vztah neplatí stanovky a veškerá práva a povinnosti jak nájemce, tak družstva, se určí ve smlouvě.

5. Část - Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

1.1 Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru)

5.1.1 Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

5.1.2 Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy

5.1.2.1 na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva;

5.1.2.2 převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností;

5.1.2.3 na základě dohody o výměně bytu;

5.1.2.4 na základě zdědění členského podílu.

5.1.3 Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu a rozsah užívání, výši nájemného a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru). Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis a stav bytu (nebytového prostoru).

5.1.4 Nájemní smlouva musí být vyhotovena vždy písemně, stejně tak i veškeré dodatky musí mít písemnou formu.

5.2 Práva a povinnosti z nájmu bytu

5.2.1 Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť, snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce do 14 dnů písemně oznámit družstvu.

5.2.2 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.

5.2.3 Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

5.3

Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možnosti i zlepšovat.

5.4

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen udržovat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. V případě skončení užívání je povinen jej v tomto stavu předat družstvu k dalšímu přidělení. Tato povinnost se vztahuje i na dědice.

5.5

Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě, související s jeho užíváním, hradí nájemce (společní nájemci) s výjimkou oprav a výměn:

5.5.1 hlavních rozvodů (stoupací vedení) vody, elektřiny, plynu, a kanalizace, a to až po hlavní uzávěr pro byt včetně tohoto uzávěru;

5.5.2 výměny oken, balkónových dveří, parapetů a zábradlí včetně vnějších nátěrů.

5.5.3 veškerých rozvodů topení, vyjma termoregulační hlavice na radiátoru.

5.6

5.6.1 Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.

5.6.2 Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

5.7

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, které nesplněním této povinnosti vznikla.

5.8

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštěvují. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. Toto se týká i případných podnájemníků člena.

Za škody způsobené podnájemníkem, osobami s ním bydlícími nebo jeho návštěvami odpovídá člen - nájemce družstevního bytu.

5.9

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.

5.10

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě jen po dohodě s členem - nájemcem družstevního bytu. Provádí-li družstvo úpravy související se zajištěním bezpečnosti nebo požární ochrany (opravy a údržby vyhrazených zařízení dle příslušných předpisů), je člen povinen jejich provedení umožnit.

5.11 Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

5.11.1 Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva, vynaložených na provoz a správu tohoto bytu.

5.11.2 Součástí nájemného je také částka určená na rezervu na opravy a údržbu domu. Její výši stanoví předseda v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu nebo objektu s nebytovými prostory.

5.11.3 Rozdíl mezi skutečnými a vynaloženými náklady na provoz a správu domů a bytů je hospodářským výsledkem, se kterým se naloží podle rozhodnutí členské schůze. Rozdíl mezi tvorbou a čerpáním rezervy na opravy se do vyúčtování nezahrnuje.

5.11.4 Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do třetího měsíce poté, kdy mu bude jejich výše známa.

5.11.5 Výši záloh nájemného a za plnění poskytovaná s užíváním bytu určuje roční plán hospodaření. Tento hospodářský plán je také podkladem k případné změně výše zálohy, stanovené v nájemní smlouvě.

5.11.6 Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5.11.3 a 5.11.4 družstvo členu uhradí nejpozději do devadesáti dnů po vyúčtování. V téže době je povinen člen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.

5.11.7 Spolu se zálohou na nájemné a zálohou na plnění poskytovaná s užíváním bytu hradí člen na jeho byt připadající částku úmoru a úroku z úvěru, poskytnutého družstvu.

5.11.8 Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu spolu s částkou, uvedenou v odst. 5.11.7 do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení.

5.12

5.12.1 Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

5.12.2 Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

5.12.3 Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

5.13

Právo na slevu z úhrady za užívání družstevního bytu a výši slevy určuje předseda, včetně rozhodnutí, z jakých zdrojů bude poskytnuta (z fondu bytového hospodaření; z rezervního fondu; rozvržením na jednotlivé členy, užívající byty v objektu; případně ze slevy, poskytnuté dodavatelem služeb - pokud bude družstvu přiznána).

5.14 Společný nájem mezi manžely

5.14.1 Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

5.14.2 Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.

5.14.3 Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

5.15

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu mezi manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

5.16

Právo společného nájmu družstevního bytu zanikne:

5.16.1 rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;

5.16.2 dohodou manželů - společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu;

5.16.3 smrtí jednoho z manželů;

5.16.4 zánikem nájmu družstevního bytu.

5.17

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

5.17.2 Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

5.17.3 Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

5.18 Podnájem bytu (části bytu)

5.18.1 Podnájem družstevního bytu není dovolen. Porušení tohoto zákazu se považuje za podstatné porušení povinností člena. Výjimkou je podnájem příbuznému v řadě přímé nebo sourozenci a podnájem bytu v případě úmrtí nájemce – samostatného člena jeho pozůstalými. Takovýto podnájem podléhá písemnému souhlasu předsedy družstva. Proti rozhodnutí předsedy se lze odvolat ke členské schůzi, odvolání nemá odkladný účinek.

5.18.2 Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

5.18.3 Za souhlas s podnájmem vybere družstvo poplatek dle sazebníku.

5.19 Výměna bytu

5.19.1 Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem předsedy družstva dohodu o výměně družstevního bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.

5.19.2 Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s občanem, který není členem družstva, předseda družstva dohodu neschválí, dokud se tento občan nestane členem družstva.

5.19.3 Jde-li o výměnu bytů v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí předsedy družstva a souhlas s výměnou. Jde-li o výměnu bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.

5.19.4 Účinnost výměny bytu a převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

5.19.5 Za souhlas s výměnou bytů vybere družstvo poplatek dle sazebníku.

5.20

5.20.1 Právo na splnění dohody o výměně bytů musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas, jinak právo zanikne.

5.20.2 Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit, musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

5.20.3 V případě odstoupení od dohody dle odst. 5.20.2 může družstvo vrátit na žádost jednu polovinu zaplaceného poplatku podle odst. 5.19.5. O vrácení rozhoduje členská schůze.

5.21 Zánik nájmu družstevního bytu

5.21.1 Nájem družstevního bytu zaniká:

5.21.1.1 zánikem členství nájemce družstevního bytu podle odst. 3.1.12;

5.21.1.2 písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;

5.21.1.3 písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu;

5.21.1.4 výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu podle § 711, odst. 1, písm. c), d), e), g), h) občanského zákoníku

5.21.1.5 uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

5.22 Bytové náhrady

5.22.1 Člen - nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu odstěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní ubytování.

5.22.2 Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou, stanovuje občanský zákoník (§ 712).

5.23 Nájemné nebytových prostor

5.23.1 O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů.

5.23.2 Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.

5.23.3 Nájem a podnájem nebytových prostor, postavených bez finanční účasti členů, upravuje zákon 116/1990 Sb. Ve znění pozdějších předpisů.

5.24 Zajištění řádného využití bytu

5.24.1 Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.

5.24.2 Zjistí-li družstvo, že člen přidělený byt bez závažných důvodů vůbec neužívá anebo jej užívá jen občas, vyzve člena, aby byt řádně užíval, nebo provedl takové dispozice s bytem, které podle stanov jsou přípustné, nebo byt odevzdal družstvu. Nestane-li se tak, družstvo požádá soud o přivolení k výpovědi nájmu družstevního bytu.

5.24.3 Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím písemným souhlasem předsedy družstva. Proti rozhodnutí předsedy je možné se odvolat ke členské schůzi. Odvolání nemá odkladný účinek.

5.24.4 O trvalém užívání bytu k jiným účelům než k bydlení rozhoduje členská schůze. Trvalé užívání bytu k jiným účelům než k bydlení upravuje zvláštní předpis (§ 85 odst. 1 zákona 50/1976 Sb.).

5.25 Sloučení bytů

5.25.1 Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem členské schůze.

5.25.2 Členská schůze povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

5.26 Rozdělení bytu

5.26.1 Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem členské schůze.

5.26.2 Členská schůze povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru. Byt získaný rozdělením družstvo přiděluje podle pořadníku. Mimo pořadník přiděluje členská schůze tento byt, jestliže k rozdělení bytu dojde na základě návrhu člena - nájemce družstevního bytu ve prospěch příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo jiných osob, žijících s nájemcem ve společné domácnosti po dobu nejméně tří let, za předpokladu že jsou členy družstva.

5.27

5.27.1 Souhlas členské schůze se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje souhlas stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.

5.27.2 V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu předseda družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši členských podílů včetně jejich zhodnocení podle odst. 3.1.8.3 stanov.

6. Část - Orgány družstva

6.1 Orgány družstva jsou:

6.1.1 předseda

6.1.2 členská schůze družstva

6.2

6.2.1 Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let a zástupci právnických osob, které jsou členy družstva.

6.2.2 Je-li členem družstva právnická osoba, je povinna zmocnit fyzickou osobu, která za ni bude jednat v orgánu družstva.

6.3

6.3.1 Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.

6.3.2 Kolektivní orgán - členská schůze rozhoduje na základě řádného svolání všech členů orgánu.

6.3.3 Kolektivní orgán je schopen se usnášet, jestliže je přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy nebo zákon neurčují jinak.

6.4 Hlasování

6.4.1 Každému členu družstva náleží jeden hlas.

6.4.2 V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může hlasující orgán usnést na hlasování jiným způsobem.

6.4.3 Hlasování je možné i pomocí prostředků telekomunikační techniky nebo písemně, pokud se na tom hlasující orgán usnesl. Hlasující se pak považují za přítomné.

6.5 Jednání orgánů družstva

6.5.1 Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popřípadě o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

6.5.2 Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

6.6 Zápis z jednání

6.6.1 O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

6.6.1.1 datum a místo konání schůze;

6.6.1.2 přijatá usnesení;

6.6.1.3 výsledky hlasování;

6.6.1.4 nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

6.6.2 Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

6.6.3 Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

6.7 Členská schůze

- 6.7.1 Členská schůze je nejvyšší orgán družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a jeho orgánů.
- 6.7.2 Do výlučné působnosti členské schůze náleží:
- 6.7.2.1 přijímat a měnit stanovy;
 - 6.7.2.2 volit a odvolávat předsedu družstva;
 - 6.7.2.3 projednávat a schvalovat zprávy předsedy o činnosti družstva;
 - 6.7.2.4 rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat zásady hospodaření, roční závěrku, a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem nebo uhradí případná ztráta;
 - 6.7.2.5 schvalovat statuty fondů;
 - 6.7.2.6 rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění;
 - 6.7.2.7 rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy;
 - 6.7.2.8 rozhodovat o rozdělení, přeměně, sloučení, splynutí a jiném zrušení družstva;
 - 6.7.2.9 stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení.
- 6.7.3 Do působnosti členské schůze patří i rozhodování, týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o takové věci vyhradilo.
- 6.7.4 Členská schůze může změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí neuplynuly více jak dva roky.
- 6.7.5 Členská schůze má právo požadovat od předsedy družstva jakékoliv informace, týkající se činnosti družstva.
- 6.7.6 Členská schůze je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva, projednává a vyřizuje stížnosti členů družstva.
- 6.7.7 Členská schůze je oprávněna požadovat od předsedy předložení všech dokladů a poskytnutí všech informací, jež považuje za potřebné. Předseda je povinen bez zbytečného odkladu oznámit členské schůzi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 6.7.8 Na zjištěné nedostatky upozorňuje členská schůze předsedu a vyžaduje sjednání nápravy.
- 6.7.9 K jednotlivým úkonům je členská schůze oprávněna pověřit jednoho nebo více členů družstva, kteří mají v této věci oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění členské schůze.
- 6.7.10 Jednání členské schůze
- 6.7.10.1 Jednání členské schůze svolává předseda družstva podle potřeby, nejméně však jednou ročně.
 - 6.7.10.2 Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to alespoň jedna třetina členů družstva.
 - 6.7.10.3 Pořad musí být oznámen na pozvánkách, zaslaných nejpozději osm dnů před zasedáním členské schůze. Písemné pozvánky dále obsahují datum, hodinu a místo jednání. Spolu s pozvánkou se zpravidla zasílají i podkladové materiály.

6.7.10.4 Na jednání členské schůze musí být pozváni všichni členové družstva. Předseda družstva se schůze účastní z titulu své funkce.

6.7.10.5 Při hlasování má každý člen jeden hlas. Všechny hlasy mají stejnou váhu. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy.

6.7.10.6 Právo účastni na členské schůzi mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.

6.7.10.7 Není-li v hodinu, uvedenou pro konání členské schůze, přítomna nadpoloviční většina členů družstva, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a může rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na původním pořadu jednání. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na ustanovení odst. 6.3.3.

6.7.11 Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil předsedovi do třiceti dnů od konání této členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky předsedovi družstva.

6.8 Předseda

6.8.1 Předseda je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.

6.8.2 Předseda zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně ji podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává ji a připravuje její jednání.

6.8.3 Předseda musí být členem družstva.

6.8.4 Předseda může k zajištění činnosti družstva vytvořit pomocný orgán, který nemá rozhodovací pravomoc a předsedu nenahrazuje. Členem takového pomocného orgánu může být i nečlen družstva.

6.8.5 Předseda rozhoduje o bytových otázkách:

6.8.5.1 podle pořádku přiděluje členům družstevní byty (nebytové prostory);

6.8.5.2 rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (nebytového prostoru) a o výši nájemného a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru);

6.8.5.3 dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (jeho části);

6.8.5.4 dává souhlas k dohodám o výměně bytu;

6.8.5.5 uzavírá se členem - nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru);

6.8.5.6 uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení, nejsou-li porušována a omezována práva ostatních uživatelů v domě nebo trvale poškozována stavební konstrukce domu nebo bytů a jejich zařízení;

6.8.5.7 uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.

6.8.6 O žádostech dle odst. 6.8.5 ozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od podání žádosti.

6.8.7 Předseda sleduje technický stav objektů a zajišťuje odstranění závad a provedení oprav a revizí. Kontroluje správnost vyúčtování nákladů od dodavatelů materiálu, prací a služeb.

6.8.8 Podává členské schůzi zprávy o své činnosti a stavu družstva a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva.

6.8.9 Volební období předsedy je pět let. První volební období po založení družstva jsou však 3 roky.

7. Část - Hospodaření družstva

7.1 Financování činnosti družstva

7.1.1 Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, případně i z jiných zdrojů.

7.1.2 Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.

7.2 Bytové hospodářství

7.2.1 Činnost bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor).

7.2.2 Zálohové platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (nebytového prostoru) družstvo vyúčtuje podle zásad, stanovených členskou schůzí.

7.2.3 Přebytek nebo schodek z hospodaření bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze na návrh předsedy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření bytového hospodářství.

7.3 Ostatní hospodaření

7.3.1 Příjmy na úhradu nákladů a výdajů ostatního hospodaření získává družstvo zejména z tržeb a realizace jeho výkonů, z příspěvků na provoz družstva, ze zápisného a jiných poplatků, případně z dalších zdrojů.

7.3.2 Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

7.3.3 Ze zisku z ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do nedělitelného fondu, případně dalších zajišťovacích fondů nebo k rozdělení členům družstva.

7.3.4 Podíl člena na zisku, který je určen k rozdělení členům, stanoví členská schůze.

7.3.5 Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:

7.3.5.1 z nedělitelného fondu;

7.3.5.2 rozvržením na členy v poměru určeném členskou schůzí;

7.3.5.3 kombinací výše uvedených způsobů.

7.3.6 Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva při likvidačním schodku rozhodne členská schůze

o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující členský vklad.

7.4 Fondy družstva

7.4.1 Družstvo vytváří kromě základního jmění a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.

7.4.2 Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond, fond členských podílů, základní fond a další zajišťovací fondy a rezervu na opravy a údržbu bytového fondu.

7.4.3 Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitropodnikovými předpisy, schválenými příslušnými orgány družstva.

7.4.4 Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu je tvořena v úhradách za užívání bytů - dle zásad schválených členskou schůzí a její čerpání se řídí dalšími vnitrodružstevními předpisy.

7.5 Základní jmění

7.5.1 Základní jmění tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.

7.5.2 Výše základního jmění nesmí klesnout pod částku 50.000,- Kč.

7.5.3 Základní jmění se zvyšuje resp. snižuje přijetím nových členů resp. skončením členství v družstvu.

7.5.4 Základní jmění se eviduje podle jednotlivých členů.

7.5.5 Zapisované základní jmění se stanovuje ve výši 50.000,- Kč.

7.6 Nedělitelný fond

7.6.1 Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.

7.6.2 Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití.

7.6.3 Prostředky nedělitelného fondu se mohou použít na úhradu ztráty.

7.6.4 Nedělitelný fond za trvání družstva nelze rozdělit mezi členy.

7.7 Fond členských podílů

7.7.1 Fond členských podílů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na členský podíl a aktivaci splaceného investičního úvěru, poskytnutého na družstevní výstavbu a o podíl na modernizaci objektu.

7.7.2 Prostředky fondu členských podílů se používají na úhradu nákladů spojených s družstevní výstavbou, k vrácení členského podílu při zániku členství resp. po uvolnění bytu.

7.7.3 Fond členských podílů se eviduje podle jednotlivých členů.

7.8 Základní fond bytového hospodářství

7.8.1 Základní fond bytového hospodářství se tvoří z přebytků hospodaření bytového hospodářství. Dalším zdrojem jsou splátky půjček ve výši stanovené předsedou družstva.

7.8.2 Prostředky základního fondu jsou volně k použití.

7.8.3 Zdroje základního fondu bytového hospodářství se používají k úhradě ztráty bytového hospodářství.

7.9 Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu

7.9.1 Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je stanoven v souladu se zásadami stanovení výše úhrad za užívání bytu případně v nájemní smlouvě, uzavřené s vlastníky bytů ve správě družstva.

7.9.2 Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných externích i vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového fondu.

7.9.3 Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

8. Část - Zrušení a likvidace družstva

8.1

8.1.1 Družstvo se zrušuje:

8.1.1.1 usnesením členské schůze;

8.1.1.2 prohlášením konkursu na majetek družstva;

8.1.1.3 rozhodnutím soudu.

8.1.2 Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.

8.1.3 Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

8.2

Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního jmění, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze určí, jak se jmění družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

8.3

8.3.1 Při splynutí družstev přechází jmění a členství na nové vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.

8.3.2 Při sloučení družstva s jiným družstvem jmění slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.

8.3.3 Při rozdělení družstva přechází jmění družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.

8.3.4 V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno se provede rovněž k témuž dni.

8.4

8.4.1 Soud může na návrh orgánu státní správy, orgánu nebo člena družstva, nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci, jestliže:

8.4.1.1 počet členů klesl pod pět členů;

8.4.1.2 souhrn členských vkladů klesl pod částku zapisovaného základního jmění

8.4.1.3 uplynuly dva roky ode dne, kdy skončilo funkční období orgánů družstva a nebyly zvoleny nové orgány, nebo byla porušena povinnost svolat členskou schůzi, anebo družstvo po dobu delší než dva roky neprovozuje žádnou činnost;

8.4.1.4 družstvo porušilo povinnost vytvářet nedělitelný fond;

8.4.1.5 družstvo porušuje ustanovení o předmětu činnosti;

8.4.1.6 založením, splynutím nebo sloučením družstva byl porušen zákon.

8.4.2 Soud může před rozhodnutím o zrušení družstva stanovit lhůtu k odstranění důvodu, pro který bylo zrušení navrženo.

8.5 Likvidace družstva

8.5.1 Zrušené družstvo vstupuje do likvidace, likvidátory jmenuje členská schůze.

8.5.2 Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projedná členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání přeložen každému členu družstva.

8.5.3 Likvidační zůstatek se rozdělí postupně tak, že každému členu se uhradí částka do výše jeho základního členského vkladu popř. dalšího členského vkladu.

8.5.4 Každý člen družstva nebo oprávněná osoba může do tří měsíců ode dne konání členské schůze navrhnout, aby soud prohlásil usnesení členské schůze o rozdělení likvidačního zůstatku za neplatné pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Vyhoví-li soud návrhu, rozhodne zároveň o rozdělení likvidačního zůstatku. Do uplynutí lhůty tří měsíců anebo do pravomocného rozhodnutí soudu nesmí být likvidační zůstatek rozdělen.

8.5.5 Při likvidaci družstva se použijí přiměřeně ustanovení §§ 70 až 75 Obchodního zákoníku.

9. Část - Společná ustanovení

9.1

9.1.1 Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkající se jednotlivých členů nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

9.1.2 Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.

9.1.3 Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručené rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

9.1.4 O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo zákon neurčují jinak.

9.1.5 Předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

9.2 Podněty družstva

9.2.1 O podnětech členů družstva a orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem. Tato lhůta se prodlužuje v případě, že podnět je postoupen členské schůzi a tato se uskuteční ve lhůtě přesahující šedesát dní.

9.3 Doručování

9.3.1 Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil.

9.3.2 Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených stanovami nebo zákonem.

9.3.3 Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo jinou pověřenou osobou a člen její převzetí písemně potvrdí.

9.3.4 Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

9.3.4.1 při doručování písemnosti funkcionářem nebo jinou pověřenou osobou, jakmile člen její převzetí potvrdí;

9.3.4.2 při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.

9.3.5 Účinky doručení nastanou i tehdy, jakmile pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

9.4 Počítání času

9.4.1 Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.

9.4.2 Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž se lhůta počítá. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

9.4.3 Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.

9.4.4 Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.

9.4.5 Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.

9.4.6 Předseda může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učiní-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze promítnout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

10. Část - Závěrečná ustanovení

10.1

10.1.1 Členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti s výjimkou těch práv, které bezprostředně souvisí s nájmem družstevního bytu (nebytového prostoru).

10.1.2 Před uzavřením smlouvy o převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví člena je člen povinen uhradit družstvu náklady, které mu vznikly v souvislosti s převodem bytu a to ve výši stanovené členskou schůzí.

10.2

10.2.1 O přidělování a užívání nebytových prostor platí příslušná ustanovení těchto stanov přiměřeně.

10.3

10.3.1 Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne 7. května 1996.

10.3.2 První změna stanov: 4. října 2000


ŘETENICKÉ
BYTOVÉ DRUŽSTVO
DUCHOVSKÁ 400/106
415 03 TEPLICE 3
IČO: 28006029