

Strana dvanáctá.

1. Prohlásil, že všichni zakladatelé družstva měli možnost se s obsahem návrhu stanov seznámit předem, neboť jej každý zakladatel obdržel v písemné nebo elektronické podobě. ---

2. Nechal proběhnout diskusi mezi přítomnými zakladateli o obsahu návrhu zakladatelského dokumentu družstva. -----

3. Přednesl návrh svolavatele, aby se ustavující schůze usnesla dne 24. července 2014 takto: --

VI. Schválila stanovy družstva v úplném znění ze dne 24. července 2014 o tomto obsahu: ---

Stanovy Bytového družstva Karlínský přístav

I.

Úvodní ustanovení

1. Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů v budově č.p. 97 („budova“), která stojí na pozemku parc. č. 283 v katastrálním území Karlín v obci Praha, kterou bytové družstvo zakoupí podle „Zásad postupu prodeje bytových domů ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřených do správy Městské části Praha 8.
2. Bytové družstvo má nejméně tři členy.

II.

Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma družstva zní: Bytové družstvo Karlínský přístav
2. Sídlo: Sokolovská 97/65, Praha 8, PSČ 186 00

III.

Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

IV.

Základní a další členský vklad

1. Každý člen bytového družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
2. Základní členský vklad je peněžitý a je pro všechny členy družstva stejný a činí 3000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých).
3. Podmínkou vzniku členství v bytovém družstvu je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a u členů, jejichž členství vzniká přijetím přihlášky, také převzetím

vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, určenému zejména k úhradě kupní ceny budovy a pozemku, jehož výše bude vypočtena z poměru podlahové plochy jednotlivého bytu k součtu podlahových ploch všech bytů v budově.

4. Zakládající členové bytového družstva splní svou vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze, která rozhodla o založení družstva.

5. Po vzniku bytového družstva splní nový člen svou vkladovou povinnost do 15 dnů ode dne rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena bytového družstva, bezhotovostním převodem na bankovní účet družstva.

6. Připouští se další členské vklady.

7. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se svým členem písemnou smlouvu. Smlouva musí obsahovat výši dalšího členského vkladu, lhůtu k splacení. Výše dalších členských vkladů může být u jednotlivých členů různá. Minimální výši dalšího členského vkladu schvaluje členská schůze na návrh představenstva.

V.

Členství v bytovém družstvu

1. Zakládajícím členem bytového družstva se může stát pouze oprávněný nájemce bytu v budově, který odevzdá písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splní vkladovou povinnost. Členství právnických osob je vyloučeno.

2. Členem bytového družstva se může stát dědic družstevního podílu ke dni nabytí právní moci rozsudku soudu o vypořádání dědictví po předchozím členovi nebo jiného soudního rozhodnutí.

3. Členem bytového družstva se může stát i jiná fyzická osoba.

4. Členství v bytovém družstvu vzniká při splnění následujících podmínek:

a) při založení družstva dnem vzniku družstva,

b) za trvání družstva dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,

c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

5. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno, příjmení, datum narození, bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. K přihlášce musí být přiloženo písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a k dalšímu členskému vkladu a potvrzení o zaplacení základního členského vkladu.

6. Po vzniku bytového družstva rozhoduje o přijetí do družstva představenstvo. Představenstvo rozhodne o přihlášce na nejbližší schůzi konané po obdržení přihlášky do družstva. Toto rozhodnutí musí být uchazeči o členství prokazatelným způsobem sděleno. Zamítavé rozhodnutí musí být uchazeči doručeno do vlastních rukou.

7. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

VI.

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Stane-li se jeden z manželů v době trvání manželství

Strana čtrnáctá.

členem bytového družstva, stává se družstevní podíl součástí společného jmění manželů, nejedná-li se za podmínek stanovených zákonem o nabytí do jeho výlučného vlastnictví (§ 709 odst. 1 NOZ).

2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

6. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů, marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku, smrtí jednoho z manželů.

VII.

Zánik členství

1. Členství v bytovém družstvu zaniká

- a) dohodou
- b) vystoupením člena
- c) vyloučením člena
- d) převodem družstevního podílu
- e) přechodem družstevního podílu
- f) smrtí člena družstva
- g) prohlášením konkursu na majetek člena,
- h) zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena
- i) doručením vyzoomění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo
- j) zánikem bytového družstva bez právního nástupce.

2) Mimo zákonných důvodů může být člen z družstva vyloučen z důvodu, že

a) je po dobu min. 3 měsíců v prodlení s úhradou členského vkladu, úhradami spojenými s užíváním družstevního bytu, nebo jinými platbami odsouhlasenými členskou schůzí nebo vyplývajícími z těchto stanov

b) že on, nebo jiný uživatel jeho bytu, opakovaně hrubě porušuje stanovy, zejména článek XII.2. a XII.3. či domovní řád a nerespektuje výzvy k napravení tohoto stavu

O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výzva, která musí obsahovat dodatečnou lhůtu ke splnění povinností, která nesmí být kratší než 30 dnů.

Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odvolání ke členské schůzi a to do 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení. Po uplynutí 3 měsíční lhůty právo zaniká.

VIII.

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu.
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl. Nabude-li člen za trvání svého členství v bytovém družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude.
3. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob. Spoluvlastníci jsou společnými členy a podíl vůči bytovému družstvu spravuje jimi zvolený správce, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky družstevního podílu manželé, může podíl vůči bytovému družstvu spravovat kterýkoliv z nich.
4. Zastavení družstevního podílu je možné.

IX.

Převod družstevního podílu

1. Družstevní podíl lze převést pouze na osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství v bytovém družstvu dle č. V. těchto stanov. Převod na jinou osobu je těmito stanovami vyloučen.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených, včetně dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, souvisejících s užíváním družstevního bytu převodcem.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
5. Převodce je povinen uhradit družstvu v souvislosti s převodem podílu administrativní poplatek ve výši 2.000,-Kč, který je dalším členským vkladem.

X.

Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

XI.

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo jiných předmětů nájmu. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.
2. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu."

3. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

XII.

Práva a povinnosti člena družstva

1. Člen bytového družstva má právo zejména:
- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle stanov a zákona,
 - b) užívat družstevního bytu,
 - c) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu podle § 744 ZOK (v nájemném jsou zahrnuty účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů),
 - d) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů a těchto stanov,
 - e) na přiměřenou slevu z nájemného, pokud bytové družstvo přes jeho upozornění neodstraní závadu, za jejíž odstranění bytové družstvo odpovídá a která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání jeho bytu,
 - f) nájemce (člen družstva), který v bytě sám trvale bydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, je však povinen neprodleně oznámit počet osob, které byt užívají. V případě, že nájemce (člen družstva) v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele
 - g) užívat společné prostory a zařízení domu, ve kterém se nacházejí jím užívaný byt. způsobem odpovídajícím jejich určení, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (na základě jeho práva mají stejné právo i osoby, které s ním bydlí).
 - h) na informace o činnosti družstva a na kontrolu jeho činnosti,
 - i) volit a být volen do orgánů družstva,
 - j) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze družstva,
 - k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách poskytovaných bytovým družstvem,
 - l) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti bytového družstva na orgány bytového družstva a být informován o jejich vyřízení,
 - m) nahlížet do seznamu členů a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů,
 - n) na vypořádací podíl při zániku jeho členství nebo zániku bytového družstva.
2. Člen bytového družstva je zejména povinen:
- a) splnit vkladové povinnosti,
 - b) dodržovat stanovy,
 - c) dodržovat rozhodnutí orgánů bytového družstva,
 - d) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu,

e) dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně, udržovat v domě pořádek, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a chránit majetek bytového družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou.

f) oznamovat a doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů, jakož i veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně změn týkajících se příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,

g) udržovat na vlastní náklad družstevní byt a jeho vybavení v provozuschopném stavu a zajišťovat jeho běžnou údržbu a opravy. Tato povinnost se netýká provádění oprav a výměn přívodu elektřiny před bytovým jističem, přívodu teplé a studené vody před hlavními bytovými uzávěry, svodu kanalizace včetně prvního hrdla společného svodu (nikoli však již utěsnění navazujících bytových odpadů do tohoto hrdla), přívodu plynu včetně hlavního bytového uzávěru, rozvodů společné televizní antény, vedení domovního telefonu s výjimkou vlastního přístroje v bytě, vedení domovního a bytového zvonku s výjimkou tlačítka u vstupních dveří do bytu a vlastního akustického zdroje, topné soustavy včetně otopných těles s výjimkou radiátorových ventilů, nátěrů parapetních plechů a nátěrů balkónových zábradlí,

h) dbát, aby neomezoval výkon práv ostatních uživatelů družstevních bytů,

i) oznámit bez zbytečného odkladu bytovému družstvu potřebu oprav a prací na společných částech domu či bytu a umožnit provedení takovýchto oprav,

j) odstranit závady a poškození, která způsobil v domě svým jednáním sám, nebo těmi, kdo s ním v bytě bydlí, včetně návštěv. Neučiní-li tak ani v dodatečně lhůtě určené bytovým družstvem, má bytové družstvo právo závady a poškození odstranit a požadovat po členovi či nájemci náhradu vynaložených nákladů,

k) umožnit osobám pověřeným bytovým družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů.

3. Člen bytového družstva ani jiný uživatel družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě ani v domě bez předchozího souhlasu bytového družstva, případně i bez souhlasu příslušného stavebního úřadu (pokud je tento k úpravám potřebný), a to ani na svůj náklad.

XIII.

Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo má právo zejména:

a) na splacení základního členského vkladu, případně dalšího členského vkladu členem,

b) na úhradu nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu,

c) požadovat po členech bytového družstva plnění jejich povinností stanovených právními předpisy a těmito stanovami,

d) vyloučit člena bytového družstva, s jehož členstvím nebo společným členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu v případě, že hrubě porušuje svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na bytovém družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

e) použít zisk pouze k uspokojování bytových potřeb svých členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

2. Družstvo má povinnost zejména:

a) zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu,

b) zabezpečovat správu, údržbu, opravy, rekonstrukce družstevních bytů a nebytových prostorů,

c) zabezpečovat správu a údržbu veškerých nemovitostí ve vlastnictví družstva,

d) poskytovat a zabezpečovat plnění spojená s bydlením pro své členy, popřípadě další osoby.

e) vyúčtovávat členům zaplacené zálohy na nájemné a zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a vypořádávat přeplatky z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů a těchto stanov,

f) uzavřít se členem bytového družstva smlouvu o nájmu družstevního bytu, jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle stanov a zákona,

g) vést seznam členů bytového družstva a zaznamenávat do něj veškeré změny oznámené členy,

h) vyřizovat návrhy, stížnosti a náměty členů bytového družstva, týkající se činnosti bytového družstva a orgánů bytového družstva a informovat členy bytového družstva o jejich vyřízení.

i) vydávat členům bytového družstva na jejich žádost potvrzení o jejich členství a obsahu jejich zápisu v seznamu členů,

j) vyplatit členovi bytového družstva při zániku jeho členství vypořádací podíl.

k) zřídit informační desku a zpřístupnit ji prostřednictvím internetových stránek bytového družstva.

XIV.

Podmínky vzniku práva na uzavření nájemní smlouvy

Po zakoupení nemovitostí dle čl. I. vznikne členovi bytového družstva vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu:

a) dnem vzniku jeho členství v bytovém družstvu při založení bytového družstva,

b) nabytím družstevního podílu na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo dohody o výměně bytu,

c) zděděním družstevního podílu.

XV.

Nájem družstevního bytu

1. Bytové družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami pro členství v bytovém družstvu a který není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých vkladových povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu, do třiceti dnů ode dne převzetí nemovitostí dle čl. I. od Městské části Praha 8, nebo doručení smlouvy o převodu družstevního podílu, nebo doručení rozhodnutí soudu o dědici družstevního podílu nebo nabyvateli družstevního podílu.

2. Nájemní smlouvou se bytové družstvo zavazuje přenechat členovi družstevní byt k užívání a člen se zavazuje za to platit bytovému družstvu nájemné. Smlouva o nájmu družstevního bytu je uzavírána na dobu neurčitou.

3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s jeho užíváním nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

XVI.

Orgány bytového družstva

1. Orgány bytového družstva, které je malým družstvem, jsou:
A/ členská schůze
B/ představenstvo
2. Členem voleného orgánu bytového družstva může být jen člen družstva.
3. Každý člen bytového družstva má při hlasování v orgánu družstva jeden hlas. Společní členové bytového družstva mají rovněž jeden hlas.
4. Funkční období členů voleného orgánu je pět let. Funkční období končí všem členům voleného orgánu stejně. Členové voleného orgánu bytového družstva mohou být voleni opětovně.
5. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva ani být členem statutárního orgánu právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Člen představenstva je povinen o všech okolnostech rozhodných pro zákaz konkurence předem informovat bytové družstvo. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později, a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva, které se zákaz týká, nemá tuto činnost zakázanou. To neplatí, pokud členská schůze vysloví s takovou činností nesouhlas do jednoho měsíce, ode dne, kdy došlo k takovému upozornění.
6. V orgánech bytového družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
7. O průběhu jednání každého orgánu bytového družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

XVII.

Členská schůze

A. Členská schůze

1. Právo účastnit se členské schůze mají všichni členové družstva
2. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva. Jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

A-I. Svolávání členské schůze

1. Představenstvo bytového družstva nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a vhozením do schránek členům družstva. Představenstvo současně zašle pozvánku členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Každý člen odpovídá za aktuálnost své adresy v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách družstva se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách družstva uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
2. Pozvánka obsahuje alespoň
 - a) firmu a sídlo bytového družstva
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze (místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit)
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
 - d) program členské schůze
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
3. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
4. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů bytového družstva.
5. Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jednou za rok. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
6. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádá alespoň 10 % členů bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
8. Na žádost členů bytového družstva dle odst. 7. výše, nebo v důležitém zájmu bytového družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva či likvidátor, jestliže ji mělo podle zákona nebo stanov svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

A-II. Rozhodování členské schůze

1. Právo hlasovat na členské schůzi mají všichni členové bytového družstva.
2. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
3. Manželé jako společní členové nebo spoluvlastníci družstevního podílu mají jeden hlas.
4. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nestanoví-li zákon nebo stanovy účast členů mající vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze usnášet se a přijímat usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo.
5. Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo, pokud:
 - a) je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z bytového družstva,

Strana dvacátá první.

c) rozhoduje-li členská **schůze o jeho odvolání** z funkce člena orgánu bytového družstva,

d) rozhoduje-li členská **schůze o schválení** poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.

6. Členská schůze se usnáší **většinou hlasů** přítomných členů. nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

7. Má-li být přijato usnesení o:

a) schválení poskytnutí finanční asistence.

b) uhrazovací povinnosti.

c) zrušení družstva s likvidací.

d) přeměně družstva.

e) vydání dluhopisů.

je členská schůze schopná usnášení. jsou-li přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

8. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:

a) změnu stanov,

b) zrušení bytového družstva s likvidací.

c) přeměnu bytového družstva.

d) rozhodnutí dle § 659 odst. 2 písm. d) ZOK.

A-III. Působnost členské schůze

1. Členská schůze:

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,

b) volí a odvolává členy představenstva,

c) určuje výši odměny představenstva,

d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,

e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK,

f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,

g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení.

h) schvaluje jednání učiněná za bytové družstvo do jeho vzniku.

i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,

j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,

k) rozhoduje o použití rezervního fondu,

l) rozhoduje o vydání dluhopisů,

m) rozhoduje o přeměně bytového družstva,

o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,

p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,

r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,

q) schvaluje zastavení družstevního podílu

s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.

Strana dvacátá druhá.

2. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani tyto stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva bytového družstva. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodnuto na téže členské schůzi, která si rozhodování vyhradila, ledaže jsou přítomni všichni členové bytového družstva a s projednáním záležitosti všichni souhlasí.

B. Per rollam

1. Rozhodování členské schůze lze nahradit rozhodováním dle § 652 a násl. ZOK. V takovém případě družstvo, nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi, zašle všem členům písemný návrh rozhodnutí, který musí obsahovat náležitosti dle § 653 ZOK.

2. Nedoručí-li člen družstvu ve stanovené lhůtě souhlas s navrženým usnesením, platí, že nesouhlasí. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů.

3. Výsledek hlasování bude oznámen způsobem pro svolání členské schůze.

XVIII.

Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

2. Představenstvu přísluší obchodní vedení bytového družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení.

3. Představenstvo má tři členy. Funkční období člena představenstva je pět let.

4. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu.

5. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

6. Funkce člena představenstva zaniká uplynutím funkčního období, odvoláním z funkce, odstoupením a také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

7. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro bytové družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení orgánu, který jej zvolil, neschválí-li tento orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

8. Členové představenstva se volí z členů bytového družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou osobami blízkými dle § 22 zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

9. V případě smrti člena představenstva, odstoupení nebo odvolání z funkce anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude-li představenstvo z tohoto důvodu schopné plnit své funkce, jmenuje chybějící členy soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem, a to na dobu než bude řádně zvolen chybějící člen nebo členové, jinak může soud bytové družstvo i bez návrhu zrušit a nařídít jeho likvidaci

10. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

Strana dvacátá třetí.

11. Družstvo zastupuje navenek předseda představenstva nebo místopředseda představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, zastupují družstvo alespoň dva členové představenstva.

12. Představenstvo může, pokud je to v zájmu družstva nebo vyžaduje-li to nutná potřeba, zmocnit třetí osobu k zastupování družstva.

XIX.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise se v souladu s ust. § 726 ZOK nezřizuje a její působnost vykonává členská schůze; každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise.

XX.

Podmínky vzniku nájmu, nájem

1/ Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem a splňuje podmínky zákona a stanov.

2/ Bytové družstvo uzavře se členem smlouvu o nájmu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů od doložení vzniku členství.

3/ Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:

a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného (blíže odst.4a), určení druhu poskytovaných služeb (blíže odst.4b) spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného a záloh na služby,

b) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,

c) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb služeb, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,

d) může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

4/ Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva 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 bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu(slужby):

a) nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace, rekonstrukce domů a příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na investice a opravy podle § 744 zákona o obchodních korporacích a schválené usnesením členské schůze.

b) zálohy na plnění spojená s užíváním bytu, tj. služby podle zákona o službách (č. 67/2013 Sb.). Jedná se o dodávku tepla pro ústřední vytápění, centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Způsob rozúčtování nákladů schvaluje usnesením členská schůze.

