

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA DÜREROVA

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1.

Firma: „Bytové družstvo Dürerova“

Sídlo: Dürerova 2173/10, Strašnice, 10000 Praha 10

IČO: 26724286

Čl. 2

1. Družstvo je neuzavřeným společenstvím ve smyslu § 552 zákona č. 90/2012 Sb. "Zákon o obchodních korporacích" (dále **jen ZOK**) založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo vzniklo dne 11. října 2001 na ustavující členské schůzi oprávněných osob, jako jeden ze dvou právních nástupců, dobrovolně zrušeného původního Bytového družstva Dürerova.
2. Bytové družstvo (dále též **jen BD**) je obchodní korporací, která za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Čl. 3

1. Činnost BD je založena na družstevním vlastnictví domů čp. 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177 a pozemků s čísly parcel 4032/6, 4032/7, 4032/8, 4032/9, 4032/10, 4032/11 v ulici Dürerova, katastrální území Strašnice v městské části Praha 10.
2. Předmětem činnosti BD je zejména:
 - a) správa bytů a družstevních nebytových prostor v uvedených domech (zajišťování bytových potřeb svých členů),
 - b) provádění, popř. zajišťování údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce domů, a družstevních nebytových prostor v domech,
 - c) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a družstevních nebytových prostor, d) uzavírání příslušných dohod a smluv ve vztahu k bytům a družstevním nebytovým prostorům,
- 3) Po vyrovnaní všech závazků BD a jeho členů v souladu s právními předpisy lze převést byty do vlastnictví těm členům, kteří o to písemně požádají, avšak za předpokladu, že bude členskou schůzí družstva schváleno Prohlášení vlastníka o rozdělení domu na bytové jednotky.

Čl. 4

1. Práva a povinnosti BD k jeho členům vyplývají z těchto stanov s tím, že pokud stanovy v rámci svého zmocnění nestanoví jinak, platí pro tyto účely příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů, zejména **zák. č. 89/2012 Sb. "Občanský zákoník" (dále jen NOZ) a ZOK**.
2. BD má zejména práva:
 - a) vyžadovat na členovi plnění členských povinností podle těchto stanov a usnesení členských schůzí BD,

- b) vyloučit z BD člena, jestliže se dopustil jednání, která jsou uvedena v Čl. 13 těchto stanov.

3. BD má tyto povinnosti:

- a) řídit se ve vztahu k členovi obecně závaznými právními předpisy a ustanoveními těchto stanov,
- b) vést seznam členů BD v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy, c) upomínat člena BD při neplnění jeho povinností (v plné výši) a požadovaných termínech,
- d) rozhodnout o podnětech, stížnostech a reklamách členů k usnesení (rozhodnutím) a činnostem orgánů BD nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informovat příslušným orgánem BD člena písemně nebo sdělením na nejbližší členské schůzi BD.

4. V rámci předmětu činnosti zabezpečuje BD zejména:

- a) uzavírá s členy i nečleny družstva nájemní smlouvy dle NOZ a těchto stanov na družstevní byt či družstevní nebytový prostor (dále jen "DNP") spec. v § 729 ZOK, b) provoz družstevního bytového fondu a DNP,
- c) řádnou a včasnou údržbu a opravy družstevního majetku a domu, včetně družstevních nebytových společných prostor v rozsahu podle schváleného „Domovního řádu“. Dále zajišťuje poskytování služeb spojených s užíváním bytů a družstevních nebytových prostor.

Čl. 5

1. BD vede seznam všech svých členů v souladu se skutečným stavem a v rozsahu ust. § 580 ZOK.
2. Představenstvo umožní každému členu BD osvědčí-li právní zájem, aby do seznamu nahlédl a ověřil si údaje o své osobě i členství.
3. Člen BD má právo vyžádat si potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

Část II.

Vznik a zánik členství

Čl. 6

Vznik členství

BD vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) při založení BD dnem vzniku družstva,
- b) za trvání BD rozhodnutím příslušného orgánu družstva o přijetí za člena na základě jeho písemné přihlášky,
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

Čl. 7

1. Za člena BD může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem BD z důvodu dědění nebo převodu členských práv a povinností. Do doby dosažení zletilosti jej však zastupuje zákonný zástupce. Z důvodu dědění se může stát členem BD i fyzická osoba, která nemá trvalý pobyt na území České republiky.
2. Přihlášku za člena BD předkládá uchazeč představenstvu BD, které je povinno předložit ji k projednání nejbližší členské schůzi. K přihlášce musí být připojen doklad, prokazující úhradu stanovených poplatků a členského podílu.
3. Členství v BD vzniká dnem, kdy členská schůze na základě písemné přihlášky schválí přijetí

nového člena 2/3 (slovy: dvou třetinovou) většinou hlasů přítomných na členské schůzi

4. Rozhodnutí BD o přijetí za člena BD musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství, jeho rodné číslo a vymezení jeho družstevního podílu. Rozhodnutí představenstva BD se doručí uchazeči o členství doporučeným dopisem či proti podpisu. Za člena BD nemůže být přijat ten, jehož členství zaniklo již dříve vyloučením. BD též odmítne přijetí za člena té osobě, která neskýtá záruku řádného hospodaření s družstevním majetkem, dodržování dobrých mravů v domě a domovního řádu.
5. Osobě, kterou BD nepřijalo za člena, vrátí BD celkovou částku, kterou obdrželo od uchazeče o členství, dle bodu 2 tohoto článku, a to do 30 (slovy: třiceti) dnů od rozhodnutí o zamítnutí členství.
6. Členství právnických osob v BD je vyloučeno (§ 735 ZOK).

Čl. 8

Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela/manželku; k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Čl. 9

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu v BD je upraven § 736 ZOK, vzniká na základě písemné dohody a nepodléhá souhlasu orgánů BD.
2. Členský podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k BD předložením originálu dohody s ověřenými podpisy stran dohody.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny.

Čl. 10

Společné členství manželů

Společné členství manželů v BD vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

Čl. 11

Zánik členství

1. Členství v BD dle § 610 ZOK zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi BD a členem družstva
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,

- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

2. Pokud byl zrušen konkurz na majetek člena družstva, jeho členství v družstvu se obnovuje, to neplatí, pokud byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek člena jako dlužníka je zcela nepostačující.
3. Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství v družstvu se obnovuje.

Čl. 12

1. Člen může z BD vystoupit, a to písemným oznámením doručeným představenstvu BD. Výpovědní doba při vystoupení z BD činí 3 (slovy: tři) měsíce. Její běh začíná 1. (prvním) dnem měsíce následujícího po doručení oznámení o vystoupení člena BD v písemné formě. Uplynutím výpovědní lhůty zaniká členství v BD a nájem družstevního bytu nebo DNP.
2. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,
 - a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
 - b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
 - c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká a
 - d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.
3. Postupem podle odstavce 1 může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

Čl. 13

Zánik členství vyloučením

1. Člena či společné členy BD, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo nájem družstevního nebytového prostoru, lze z BD dle § 734 ZOK vyloučit:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;

- b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na BD nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo DNP, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - c) v případě, kdy úmyslně způsobí družstvu škodu vyšší než 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých);
 - d) přijme majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích k BD;
 - e) zneužije majetku družstva pro svou soukromou potřebu;
 - f) buď sám nebo spolubydlící hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě.
2. O vyloučení z BD rozhoduje představenstvo BD. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podle § 618 ZOK.
3. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Členství zaniká dnem marného uplynutí pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
4. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 (slovy: tři) měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
5. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
6. Zánikem členství v BD zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu nebo nájem DNP.

Čl. 14

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v BD zaniká:
- a) smrtí jednoho z manželů;
 - b) vypořádáním společného jmění manželů, nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání
 - c) podle NOZ;
 - d) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného užívání družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru rozvedených manželů.
2. Společné členství manželů v BD zaniká i převodem jejich členského podílu, jejich písemnou dohodou s BD nebo vystoupením z BD.
3. Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z BD vystoupil jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální. V tomto případě se vypořádací podíl nevypláci.

Čl. 15

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má zejména právo:
- a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze BD, a to osobně nebo prostřednictvím zákonného zástupce nebo zástupce na základě plné moci, b) volit a být volen do všech

orgánů BD, má-li plnou způsobilost k právním jednáním, c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které BD členům poskytuje, d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti BD, vznášet připomínky a stížnosti a být průběžně informován o činnosti BD a jeho orgánů,

e) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání dle zásad schválených členskou schůzí BD,

f) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou nebo DNP na dobu určitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje podmínky určené stanovami a obecně závazným právním předpisem,

g) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů BD vzniklých při správě družstevního bytu, včetně nákladů na opravy modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

2. Člen BD je zejména povinen:

a) dodržovat právní předpisy, stanovy BD a rozhodnutí orgánů BD,

b) platit platby související s užíváním družstevního bytu či DNP ve výši a termínech stanovených představenstvem BD. Při neplnění plateb v daných termínech je povinen uhradit i sjednaný úrok z prodlení ve výši 0,2 % (slovy: dvě desetiny procenta) za každý den prodlení z dlužné částky,

c) hradit příspěvky na činnost BD ve výši schválené členskou schůzí BD, d) BD včas oznamovat a doložit změny týkající se jeho osoby a příslušníků jeho domácnosti (počty osob) do dvou měsíců od jejich vzniku, které jsou podstatné pro vedení evidence členů a družstevních bytů i pro rozúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu (v případě neohlášení příslušných změn budou vícenáklady doúčtovány zpětně s případnou penalizací),

e) při neplnění členských povinností finančního charakteru budou členu BD kromě sankcí podle těchto stanov vyúčtovány i úroky a poplatky z prodlení (penále) v souladu s platnými prováděcími předpisy,

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

Stránka 6 z 16

Čl. 16

Majetkové vypořádání

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena BD plynoucí z členství v BD 2.

Spoluvlastnictví družstevního podílu je dle § 597 ZOK vyloučeno.

3. Zastavení družstevního podílu je dle § 32 odst. 3 ZOK vyloučeno.

4. Zánikem členství za trvání BD vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

5. Podrobnosti nároku na vypořádání jsou specifikovány v § 748 a § 749 ZOK.

6. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu, nevzniká převádějícímu členovi BD nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

Část III.

Nájem

Čl. 17

1. BD uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů a družstevních nebytových prostor ve svém majetku se svými členy na základě písemné nájemní smlouvy, za podmínek nájmu bytu stanovených v NOZ a jeho prováděcích předpisech a stanovách družstva .
2. Před uzavřením smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru BD vyzve člena ke splacení případného dalšího členského vkladu, pokud již nebyl členem uhrazen dříve. Teprve po zaplacení dalšího členského vkladu uzavře BD se členem družstva nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu nebo družstevního nebytového z prostoru, a to na dobu neurčitou.

Čl. 18

BD uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů a DNP ve svém majetku s nečleny družstva písemnou nájemní smlouvu za podmínek uvedených v ust. § 2235 a násl. NOZ.

Čl. 19

1. BD uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů a DNP ve svém majetku s členy BD na základě písemné nájemní smlouvy, za podmínek uvedených v NOZ k nájmu bytu a prostor sloužících k podnikání (§ 741 ZOK). Nájemní smlouva musí být uzavřena v písemné formě a obsahovat popis předmětu nájmu, výši úhrady za užívání bytu a výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a termín splatnosti plateb. V případě změny výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo změny nájemného je BD povinno vhodným způsobem před účinností těchto změn informovat nájemce. Nájemce družstevního bytu nebo DNP je povinen předmět nájmu užívat v souladu s nájemní smlouvou, udržívat jej v dobrém stavu a hradit ze svého náklady s tím spojené.
2. Rozdíl mezi zaplacenou zálohou na poskytované služby a skutečnými náklady vynaloženými BD na provoz domu a bytu nebo DNP za kalendářní rok vyúčtuje BD nejpozději v termínu stanoveném platnými právními předpisy. Vyúčtováním zjištěný přeplatek BD členovi vrátí nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období (Zákon o službách č. 67/2013 Sb.). Člen je povinen uhradit BD zjištěný nedoplatek do 60 (slovy: šedesáti) dnů. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, jejíž výši schvaluje nebo stanovuje představenstvo BD v souladu s předpokládaným vývojem nákladů na opravy, se nevrací a přechází do následujícího roku, pokud nebyla v kalendářním roce použita. Požádá-li o to člen, umožní mu BD nahlédnout nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, pořídit si vlastním nákladem vyúčtováním výpisy, opisy, kopie.
3. Nájemci a osoby žijící s nimi ve společné domácnosti mají právo, ode dne určeného v nájemní smlouvě užívat družstevní byt nebo DNP, jakož i společné prostory a zařízení k účelu, ke kterému jsou určeny, jakož i požívat plnění, služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu nebo DNP. BD je povinno zajistit nájemcům výkon jejich práv spojených s jejich užíváním předmětných prostor.
4. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil na společných částech domu, ať sám nebo osoby s ním žijící ve společné domácnosti. Pokud tak neučiní, má BD oprávnění tyto závady a poškození odstranit samo a požadovat od nájemce náhradu.
5. Nájemce je povinen provádět řádnou údržbu předmětu nájmu, a to na svůj náklad. Stavební úpravy ani jiné podstatné změny předmětu nájmu nájemce nesmí, bez předchozího písemného souhlasu představenstva BD, provádět, a to ani na náklad nájemce.

V případě porušení této povinnosti je BD oprávněno požadovat, aby člen družstva - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, k tomu ho písemně vyzve a k odstranění provedených úprav a změn poskytne členu družstva – nájemci přiměřenou lhůtu s ohledem na povahu provedených úprav.

Pokud člen družstva – nájemce ve lhůtě neodstraní neschválené stavební úpravy, je BD oprávněno požadovat po členovi družstva – nájemci pokutu až do výše určené v souladu s platnými a účinnými ustanoveními NOZ upravujícími výši smluvní pokuty u nájmu bytu a domu (§ 2254 NOZ).

Za stavební úpravy nebo jiné podstatné změny předmětu nájmu jsou považovány zejména: přestavby bytových jader, změna dispozice (vybourání nebo posunutí příček, sloučení místností), výměny oken, zasklení lodžii, vybourání otvorů v nosných částech, změna způsobu vytápění (z centrálního na etážové), výměna podlahové krytiny bez řádné aplikace izolační vrstvy, apod.

6. K zajištění řádné údržby bytu nebo DNP, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno BD provést kontrolu stavu bytu po předchozím upozornění nájemce. Termín a účel prohlídky musí být nájemci sdělen nejméně pět dní předem.

7. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt nebo DNP bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas orgánům BD. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou BD. Pokud nesplní nájemce tato povinnost, považuje se to za porušení povinností nájemce závažným způsobem (viz § 2269 NOZ).

8. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Přijme-li nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu představenstvu BD, pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností nájemce. BD má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všichni mohli v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení povinností nájemce závažným způsobem.

9. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či DNP nebo nájem družstevního DNP zaniká zánikem členství v BD.

10. Bývalý člen družstva - nájemce je povinen předmět nájmu protokolárně předat družstvu, ke dni skončení nájmu nebo v jiném, s představenstvem sjednaném termínu. Bývalý nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v něm změny, které provedl bez souhlasu představenstva BD, pokud představenstvo nájemci nesdělí, že odstranění nežádá. Změny provedené se souhlasem BD odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu.

11. Doba nájmu družstevního nebytového prostoru se stanovuje vždy na dobu určitou, a to nejdéle na dobu 5 (slovy: pěti) let. Po uplynutí této doby může být uzavřena nová nájemní smlouva.

Čl. 20

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

2. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem BD, mají oba manželé společné nájemní právo podle NOZ odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem BD. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Čl. 21

Družstevní byt nebo DNP lze přenechat jinému do podnájmu na dobu určitou, a to jen s předchozím písemným souhlasem představenstva BD. Výši poplatku za udělení souhlasu určí členská schůze družstva. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující užívání bytu, dodržovat stanovy a domovní řád. Za chování podnájemníka odpovídá nájemce předmětu nájmu.

Část IV. Orgány bytového družstva

Čl. 22

1. Orgány BD jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) 6 (šesti) členné představenstvo,
 - c) 3 (tří) členná kontrolní komise.
2. Do představenstva BD a do kontrolní komise BD mohou být zvoleni jen členové starší 18- ti let, kteří jsou svéprávní.

Čl. 23 Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem BD
2. Členská schůze je svolávána představenstvem BD tehdy, je-li v důležitém zájmu BD, nejméně však jednou za každé účetní období.
3. Členská schůze, na které se má projednávat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena (§ 638 ZOK).
4. Představenstvo BD svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise, nebo pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů BD, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů (§ 639 ZOK).
5. Na žádost kontrolní komise nebo členů BD nebo v důležitém zájmu BD může členskou schůzi svolat jeden nebo více členů představenstva BD, likvidátor nebo kontrolní komise BD, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
6. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 (slovy: deseti) dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali (viz. § 641 ZOK).

7. Do působnosti členské schůze zejména patří:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
- b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád schůze;
- c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva BD, členy a náhradníky členů kontrolní komise BD, včetně předsedy;
- d) rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
- e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a zásady pro hospodaření družstva;
- f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- g) rozhodovat o námitkách člena BD proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení;
- h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů BD;
- j) rozhodovat o přeměně BD;
- k) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu či zrušení; l) rozhodovat o zrušení BD s likvidací;
- m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- n) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- o) schvalovat platby a závazky BD nad 300.000,-Kč včetně DPH, týkající se plánovaných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí domu. Toto ustanovení se nepoužije pro platby k úhradě energií a služeb.
- o) udělovat předchozí souhlas představenstvu BD k právním jednáním, která svojí hodnotou převyšují limit stanovený v čl. 27 odst. 7 stanov.

8. Usnesení (rozhodnutí) členské schůze může být zrušeno pouze novým usnesením (rozhodnutím) členské schůze nebo soudem.

Čl. 24

1. Svolavatel je povinen uveřejnit nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze pozvánku na členskou schůzi na webových stránkách BD a tak, že ji vyvěsí na informačních deskách BD. Zveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na webových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
2. Pozvánka musí dle § 636 odst. 2 ZOK obsahovat:
 - a) firmu a sídlo BD,
 - 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,
 - e) program členské schůze,
 - f) 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 také návrh těchto změn nebo návrh usnesení (§ 637 ZOK).
4. Doplnění programu členské schůze je možné na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze, tedy 10% členů BD, kteří mají alespoň 1/5 (slovy: jedna pětina) všech hlasů nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže jsou tyto záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, projednány za účasti a se souhlasem všech členů družstva (§ 643 ZOK).

Čl. 25

1. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna většina členů BD majících většinu všech hlasů, pokud obecně závazný právní předpis či tyto stanovy nevyžaduje účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Pokud má být přijato usnesení členské schůze o
 - a) uhrazovací povinnosti,
 - b) zrušení družstva s likvidací,je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů BD, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
3. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a k hlasům členů, kteří své hlasovací právo nemohou vykonávat proto, že – jsou v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu – rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z BD

– rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu BD – jedná-li se o osoby, které jednají ve shodě s členem, který nemůže vykonávat hlasovací – stanoví-li to obecně závazný právní předpis.
4. Na členské schůzi mají právo hlasovat jen členové družstva.
5. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé (společní členové družstva) mají rovněž jeden hlas. Člen BD může pověřit písemně jinou osobu (např. člena rodiny), aby jej na členské schůzi zastupoval. Z pověření musí být patrné, zda jde o zastupování na jedné nebo na více členských schůzích. Písemné pověření, úředně ověřené, předá pověřená osoba předsedajícímu členské schůze před jejím zahájením.
6. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze pověřencem více než jedné třetiny všech členů, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi uděleno žádné pověření.

Čl. 26

Náhradní členská schůze

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá náhradní členskou schůzi se stejným programem bez zbytečného odkladu ten, kdo původně svolal členskou schůzi a to samostatnou pozvánkou a stejným způsobem jako byla svolána původní členská schůze.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů a to i tehdy, je -li podle zákona nebo těchto stanov pro rozhodování zapotřebí vyšší, než nadpoloviční většina.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví s tím souhlas všichni členové družstva.

Čl. 27

Představenstvo družstva

1. Představenstvo BD je statutárním orgánem družstva. Řídí jeho činnost a rozhoduje o všech jeho záležitostech, které nejsou vyhrazeny členské schůzi.
2. Představenstvo BD plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Přípravuje a svolává její jednání.
3. Jménem představenstva BD jedná jeho předseda nebo místopředseda pokud jej zastupuje. Je-li

však pro právní jednání představenstva BD předepsána písemná forma, je třeba ji stvrdit vedle podpisu předsedy, resp. místopředsedy, ještě podpisem dalšího člena představenstva BD.

3. Představenstvo BD se schází podle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce. Musí se však sejít nejpozději do 10 (slovy: deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise BD, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
4. Předseda představenstva BD organizuje a řídí jednání představenstva i běžnou činnost BD.
5. Rozhodování představenstva BD je kolektivní. K platnosti rozhodnutí je třeba přítomnost nadpoloviční většiny členů představenstva a nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů.
6. Odstoupí-li člen představenstva BD v průběhu volebního období, nastupuje na jeho místo náhradník z domu, z něhož odstupující člen představenstva pochází. Nový náhradník se volí na nejbližší členské schůzi BD.
7. Představenstvo BD je oprávněno bez předchozího souhlasu členské schůze BD rozhodovat o veškerých finančních operacích týkajících se činnosti BD pouze v případech, kdy vynaložená peněžní částka z rozpočtu BD nepřesahuje limit 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých) včetně daně z přidané hodnoty pro každý jednotlivý případ. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na majetku ve správě nebo vlastnictví BD. Tato omezení se také nevztahují na sjednání smluv o dodávkách energií, médií a ostatních služeb potřebných či vhodných pro běžný provoz a údržbu nemovitostí ve vlastnictví či správě BD, popřípadě po převzetí práv a povinností z již uzavřených smluv souvisejících s takovým provozem.
8. Vyskytnou-li se skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky na hospodaření BD nebo na postavení jeho členů, je o nich představenstvo BD povinno bez zbytečného odkladu informovat kontrolní komisi.
9. Představenstvo BD je povinno předložit členské schůzi jednou za rok zprávu o své činnosti a o plnění usnesení členské schůze. Předkládá ji současně se zprávou o plnění rozpočtu za kalendářní rok a s roční závěrkou.
10. Představenstvo rozhoduje o výši a termínu splatnosti plnění souvisejících s užíváním družstevních bytů či DNP.

Čl. 28

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost BD a projednávat stížnosti členů BD. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise
 - a) kontroluje dodržování právních předpisů, stanov a plnění usnesení členské schůze,
 - b) vyjadřuje se k roční účetní závěrce BD a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty BD,
 - c) vyjadřuje se ke zprávě o činnosti představenstva BD a plnění usnesení členských schůzí, kterou představenstvo BD předkládá členské schůzi BD. Předseda kontrolní komise nebo jí určený člen mají právo účastnit se jednání představenstva BD. Zapojí-li se do jednání představenstva, mají hlas poradní.
2. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření BD.
3. Nedostatky, zjištěné kontrolní komisí při kontrolách tato komise oznamuje představenstvu družstva ve formě písemného nálezu s návrhem na řešení. Nevyhoví-li představenstvo návrhu kontrolní komise a kontrolní komise na svém návrhu trvá, požádá představenstvo o

svolání členské schůze.

4. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně však jednou za dva měsíce. Kontrolní komisi svolává její předseda a to písemně nebo ústně, což je nutno uvést v zápise ze schůze kontrolní komise.
5. Kontrolní komise má právo navrhnout členské schůzi odvolání představenstva BD.
6. Kontrolní komise je povinna nejméně jednou za rok písemně informovat členskou schůzi o své činnosti.

Čl. 29

Společná ustanovení o představenstvu a kontrolní komisi

1. Do představenstva BD a kontrolní komise mohou být zvoleni jen členové BD starší 18-ti let.
2. Funkční období představenstva a kontrolní komise činí 4 (čtyři) roky, přičemž členové představenstva a kontrolní komise mohou být voleni opětovně i na další funkční období.
4. Členům volených orgánů BD je přiznána finanční odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, a poskytnuta i náhrada při prokázání ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
5. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti, nebo u nichž by vzhledem k předmětu jejich činnosti ve prospěch BD mohlo dojít ke střetu zájmů, mimo výjimky uvedené v § 710 odst. 2 ZOK.
6. Funkce člena představenstva a kontrolní komise není slučitelná. Členy představenstva nebo kontrolní komise nemohou být zároveň oba manželé. Pokud je jeden z manželů členem představenstva, nemůže být druhý z manželů členem kontrolní komise a naopak.
7. Neplní-li člen představenstva nebo kontrolní komise řádně svoji funkci, může jej členská schůze na návrh předsedy představenstva nebo kontrolní komise odvolat i před uplynutím volebního období.
8. Člen BD, který byl do představenstva nebo kontrolní komise zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkční období končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
9. Nároky BD z odpovědnosti členů orgánů BD za škodu uplatňuje představenstvo BD. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky BD kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
10. Každý člen BD je oprávněn podat jménem BD žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení BD o náhradu škody, kterou BD způsobil. Jiná osoba než člen BD, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem BD či za BD.
11. Ustanovení v odstavci 9 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.
12. BD je povinno v domech BD zřídit informační desky. Tyto desky jsou přístupny každý den členům BD. Zároveň se informace na deskách zpřístupní členům BD prostřednictvím webových stránek BD.

Část V.
Hospodaření družstva

Čl. 30
Základní kapitál

1. Základní kapitál BD je tvořen souhrnem všech členských vkladů.
2. Základní kapitál při vzniku BD je 54 000 Kč (slovy: padesát čtyři tisíc korun českých).
3. Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v BD. Základní kapitál však nesmí klesnout pod částku uvedenou v bodě 2 tohoto článku.
4. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
5. Základní členský vklad ustavujících členů BD 300 Kč (Třistakorunčeských), zřizovací vklad 400 Kč (Čtyřistakorunčeských), příspěvek do nedělitelného fondu 30 Kč (Třicetkorunčeských). U nových členů BD činí základní členský vklad 400 Kč (Čtyřistakorunčeských) a další členský vklad 2 000 Kč (Dvatisícekorunčeských).

Čl. 31
Fond oprav a ostatní platby

1. Zdrojem fondu oprav jsou pravidelné měsíční platby členů BD a nájemné za užívání a pronájem družstevního bytu a DNP, případně jiné zdroje (výnosy BD, poplatky za správní úkony představenstva BD. Z tohoto fondu se hradí zejména náklady na opravy a údržbu nemovitosti, bytového fondu, DNP, případně náklady na další činnost a potřeby BD.
2. Člen BD je povinen platit do fondu oprav v měsíčních splátkách formou pravidelných měsíčních plateb. Zálohové úhrady za služby ve výši podle reálné potřeby. Zálohové platby BD ročně vyúčtuje. Případný přeplatek se členovi vrací. Nepokryjí-li rezervní finanční prostředky případné havarijní opravy domu, provede se chybějící úhrada mimořádným členským příspěvkem nebo po odsouhlasení členskou základnou nezbytným úvěrem.
3. Do fondu oprav mohou být převedeny finanční prostředky i z jiných zdrojů, které BD během svého provozu získá.

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 32

1. Rozhodnutí orgánů BD, týkající se jednotlivých členů BD, jim musí být doručeno do vlastních rukou.
2. Doručení rozhodnutí doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. Pro doručení do vlastních rukou se pro tento účel použijí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu § 45 až 50e.
3. Lhůta pro podání odvolání proti rozhodnutí orgánu BD činí tři měsíce a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.

Čl. 33

1. Bytové družstvo Dürerova je založeno na dobu neurčitou.
2. Vztahy těmito stanovami neupravené se řídí zejména ustanoveními ZOK, NOZ a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

3. Pokud by tyto stanovy v některé části odporovaly obecně závazným právním předpisům vlivem jejich pozdějších změn, nejsou ustanovení těchto stanov platná pouze v odporující části. Jejich celková platnost není však tímto dotčena
4. Veškeré změny nebo doplňky těchto stanov, jejichž obsah se dotýká údajů zapisovaných do veřejného rejstříku, musí být projednány a schváleny na členské schůzi o jejímž konání musí být pořízen notářský zápis.