

Stanovy Cihelna, bytové družstvo

I. Základní ustanovení

Článek 1

1. Bytové družstvo přijalo název (firmu) „**Cihelna, bytové družstvo**“, se sídlem Banskobystrická 2072/182, 621 00 Brno IČ 25595768 zapsané v Obchodním rejstříku pod sp. zn. Dr. 3245 u Krajského soudu v Brně (dále jen „Bytové družstvo“).

Článek 2

1. Bytové družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

Bytové družstvo může za podmínek stanovených zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále pouze „ZOK“) provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má doplňkový nebo vedlejší charakter.

2. Bytové družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá Bytové družstvo celým svým majetkem. Členové Bytového družstva neručí za závazky Bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.

3. Zapisovaný základní kapitál Bytového družstva činí 50.000,- Kč.

Článek 3

1. Předmětem činnosti Bytového družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor nacházejících se v domě čp. 2072 postaveném na pozemcích parc.č. 799/5, parc.č. 815/28, parc.č.815/29, parc.č. 815/30, parc.č. 940/3 zapsaném na listu vlastnictví č. 5354 pro k.ú. Řečkovice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dům na adrese Banskobystrická 2072/182 Brno (dále též polyfunkční dům „Cihelna“). Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového fondu včetně pozemků; účelem této činnosti není dosažení zisku.

Tím se rozumí zejména:

- a) Přidělování uvolněných družstevních bytů a uzavírání nájemních smluv;
- b) Převádění „jednotek“ do vlastnictví členů dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“);
- c) Poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor;
- d) Zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku;
- e) Zabezpečování hospodaření a správy vlastního bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domů, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
- f) Zabezpečování provozu budovy ve spoluvlastnictví Bytového družstva a provádění kontrol jejího technického stavu.

II. Vznik a zánik Členství

Článek 4 Vznik Členství

1. Členství v Bytovém družstvu vzniká jen při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení Bytového družstva dnem vzniku Bytového družstva,
 - b) dnem rozhodnutí příslušného orgánu Bytového družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, na základě písemné přihlášky uchazeče o členství v Bytovém družstvu nebo
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
2. Členy Bytového družstva mohou být pouze fyzické osoby. Fyzické osoby mohou být členem Bytového družstva, mají-li trvalý pobyt na území ČR. Omezení členství trvalým pobytem na území ČR se neuplatní v případě společného členství manželů a při dědění.
3. Je vyloučeno nabýt družstevní podíl do spoluvlastnictví.
4. Zakladatelem Bytového družstva je osoba, která podala písemnou přihlášku do zakládaného Bytového družstva, zúčastnila se ustavující schůze Bytového družstva, zavázala se k základnímu členskému vkladu ve výši 25.000,- Kč, zaplatila do 10 dnů ode dne konání členské schůze částku na další základní členský vklad ve výši uvedené v příloze stanov platných ke dni založení družstva, zápisné ve výši 1.000,- Kč a další majetkovou účast ve výši 5.000,- Kč dle stanov platných ke dni založení Bytového družstva.
5. Členství vzniká dnem, kdy Představenstvo rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena Bytového družstva na základě jeho písemné přihlášky. Podmínkou pro přijetí osoby za člena Bytového družstva je, že splní svou vkladovou povinnost k vstupnímu členskému vkladu ve výši 6.000,- Kč a základnímu členskému vkladu ve výši 25.000,- Kč a dalšímu členskému vkladu ve výši uvedené v příloze č. 1 těchto stanov.
Zájemce o členství v Bytovém družstvu je povinen splnit shora uvedené povinnosti do 15 dnů ode dne dojití výzvy ke splnění, pokud se nedohodnou jinak. Členství v Bytovém družstvu nevzniká před zaplacením vstupního, základního členského vkladu a dalšího členského vkladu. Představenstvo bude rozhodovat o přijetí zájemce za člena Bytového družstva až po splnění všech povinností týkajících se vstupu do Bytového družstva uvedených v těchto stanovách.
6. O členství dalších uchazečů o členství je Představenstvo povinno rozhodnout do 180 dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí proti podpisu. Představenstvo přihlášku nepřijme, pokud se ke vstupu uchazeče do Bytového družstva kladně nevyjádří druhý spoluvlastník bytů – Statutární město Brno a nebudou splaceny finanční povinnosti uvedené v čl. 4 bod 5 těchto stanov.
7. Přihláška uchazeče o přijetí za člena Bytového družstva musí mít písemnou formu a vždy obsahuje, že jde o přihlášku do Bytového družstva Cihelna, jméno a příjmení zájemce, rodné číslo, místo a datum sepsání přihlášky a vlastnoruční podpis zájemce. Jde-li o společné členství manželů, uvedou manželé výše uvedené údaje u obou osob. Přihlášky fyzických osob budou dále obsahovat označení bytu a NP, ve kterém se byt nachází, označení sekce, popis stávajícího bydlení atd. K přihlášce zájemce přiloží listiny, např. rozhodnutí o dědictví, dohodu o převodu atd.

8. Zamítavé rozhodnutí Představenstva o nepřijetí uchazeče o členství v Bytovém družstvu musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.

Článek 5 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. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

Článek 6 Převod družstevního podílu

1. Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu, která musí obsahovat úředně ověřený podpis převodce a nabyvatele.

2. 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. Práva a povinnosti spojené s členstvím v Bytovém družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k Bytovému družstvu předložením smlouvy o převodu členství v Bytovém družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4 stanov, a to způsobem určeným příslušnými právními předpisy.

Článek 7 Společné členství manželů a společný nájem družstevního bytu

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

2. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého manžela.

3. Společní členové mají pouze jeden hlas.

4. 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.

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

Článek 8 Splynutí a rozdělení družstevního podílu

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v Bytovém družstvu další družstevní podíl téhož bytového družstva, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy nabude další členský podíl. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena Bytového družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

2. Rozdělení družstevního podílu v Bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

3. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých dle předchozího odstavce se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

Článek 9 Členská práva a povinnosti

1. Člen Bytového družstva má právo zejména:

- a) Účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
- b) Být volen do orgánů Bytového družstva, pokud je zletilý a plně svéprávný,
- c) Účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které Bytové družstvo členům poskytuje,
- d) Na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel členskými vklady, pokud splňuje podmínky dle zákona a těchto stanov, na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem Bytového družstva, případně v dalších případech dle usnesení členské schůze.
- e) Na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,
- f) Na uzavření smlouvy s Bytovým družstvem o převodu vlastnictví bytu (jehož je nájemcem) a spoluvlastnictví ke společným částem budovy v dohodnuté, přiměřené lhůtě, a to za předpokladu, že podal Bytovému družstvu písemnou výzvu a že jsou splněny všechny podmínky pro převod, zejména, že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný byt (nebytový prostor) včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Podat výzvu je člen oprávněn nejdříve však 1. 1. 2023.

2. Každý člen má jeden hlas.

3. Člen Bytového družstva je povinen zejména:

- a) Dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Bytového družstva,
- b) Platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu (dále „úhrady na užívání“) a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu (dále „úhrady za služby“), jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,
- c) Chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu,
- d) Umožnit pověřeným zástupcům Bytového družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu,

- e) Oznamovat Bytovém družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena Bytového družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení seznamu členů a bytové evidence, vyúčtování ročních záloh nebo úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,
- f) Hradit příspěvky na činnost Bytového družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
- g) Člen není oprávněn dát družstevní podíl do zástavy,
- h) Člen je povinen zajistit, aby se v bytové jednotce zdržoval jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytové jednotky.

Článek 10

Práva a povinnosti bytového družstva

1. Bytové družstvo je oprávněno zejména:
 - Prostřednictvím svých orgánů řídit činnost Bytového družstva a zastupovat ho navenek,
 - Kontrolovat, zda členové Bytového družstva plní své povinnosti vyplývající z těchto stanov a ze smluv uzavřených mezi členem Bytového družstva a Družstvem popř. Statutárním městem Brnem,
 - Kontrolovat, zda je chráněn majetek Bytového družstva, dodržován domovní řád a provádět opatření na ochranu tohoto majetku a pořádku v polyfunkčním domě.
2. Bytové družstvo je povinno zejména:
 - Projednávat předložené návrhy na zlepšení činnosti Bytového družstva, stížnosti a připomínky,
 - Přijímat a vyřizovat reklamace,
 - Vést seznam členů Bytového družstva,
 - Provádět nebo zajistit správu nemovitých věcí
 - Plnit další povinnosti vyplývající z právního řádu ČR a těchto stanov.

Článek 11

Majetková účast člena v Bytovém družstvu

1. Majetkovou účastí člena v Bytovém družstvu je vstupní členský vklad, základní členský vklad a další členský vklad.
2. Vstupní členský vklad, základní členský vklad a další členský vklad je uveden v čl. 4 stanov.

Článek 12

Seznam členů

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle zákona a těchto stanov a udržuje jej v souladu se skutečným stavem. U manželů se v seznamu vyznačí, zdali se jedná o společné členství, nebo zda je členem bytového družstva jen jeden z manželů, kteří mají společné právo nájmu, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva.
2. Do seznamu členů se zapisuje jméno, bydliště, popř. také jiná členem určená adresa pro doručování a rodné číslo člena, den a způsob vzniku / zániku členství v Bytovém družstvu a výše základního a dalšího členského vkladu včetně rozsahu splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu, datum jejich zaplacení, určení, ke kterému předmětu nájmu člena, nebo předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další vklad. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.

3. Člen oznámí a doloží Bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Bytové družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

4. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Člen Bytového družstva, který požaduje takovéto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí Bytovému družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Článek 13

Zánik členství

1. Členství v Bytovém družstvu zaniká:

- a) Dohodou,
- b) Vystoupením člena,
- c) Vyloučením člena,
- d) Převodem družstevního podílu,
- e) Přejedem družstevního podílu,
- f) Smrtí člena Bytového družstva,
- g) Prohlášením konkursu na majetek člena,
- h) Zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) Doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo exekuci,
- j) Zánikem Bytového družstva bez právního nástupce

2. Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu nebo s právem nájmu družstevního bytu, se zrušují i tato práva.

Článek 14

Zánik členství dohodou

1. Dohodu o zániku členství uzavírají Bytové družstvo a člen písemně.

2. Členství zanikne dnem sjednaným v dohodě. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá Bytové družstvo členovi. Dohoda o zániku členství obsahuje zejména označení účastníků dohody, den zániku členství, způsob a lhůtu majetkového vypořádání. Ke dni zániku členství je člen povinen vrátit byt Bytovému družstvu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek 15

Zánik členství vystoupením

1. Člen může z Bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným bytovému družstvu.

2. Výpovědní doba činí při vystoupení z Bytového družstva 6 měsíců; a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena Bytovému družstvu o jeho vystoupení. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní doby. Ke dni ukončení členství je člen povinen vrátit byt Bytovému družstvu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem Představenstva Bytového družstva.

4. Člen může z Bytového družstva vystoupit v případě, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. K zániku členství vystupujícího člena dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bytovému družstvu písemně oznámil, že z bytového družstva ze shora uvedeného důvodu vystupuje. Pro člena, který takto vystupuje, není účinná změna stanov a vztah mezi ním a Bytovým družstvem se řídí dosavadními stanovami.

Článek 16 Zánik členství vyloučením člena

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena Bytového družstva nebo společných členů Bytového družstva, jestliže

a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména:

- užívá majetek Bytového družstva tak, že Bytovému družstvu vzniká škoda, nebo trpí, aby se majetek Bytového družstva takto užíval,
- on sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují domovní řád a zásady soužití nájemců v domě, zejména hrubě porušují pořádek v domě,
- poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu, zejména neplatí-li úhrady za nájem bytu a plnění spojená s užíváním bytu včetně jejich nedoplatků;

b) 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,

c) přestal splňovat podmínky pro členství,

d) jedná-li v rozporu se zájmy Bytového družstva, tj. neuzavře dle výzvy Bytového družstva smlouvu o dalším členském vkladu, či v dodatečné lhůtě neuhradí další členský vklad

2. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje Představenstvo.

3. V písemné výstraze musí být popsán a věcně uveden důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním členské povinnosti porušil či porušuje spolu odkazem na ustanovení zákona či stanov či usnesení orgánů Bytového družstva. Dále musí být ve výstraze uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení a výzva, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

4. Ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

5. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se Bytové družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

6. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu, a musí být vylučovanému členovi doručeno. V rozhodnutí musí být věcně uveden a popsán důvod vyloučení (který nelze dodatečně měnit) tj. jakým jednáním členské povinnosti porušil či porušuje spolu odkazem na ustanovení zákona či stanov či usnesení orgánů Bytového družstva. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu podat námitky proti rozhodnutí o vyloučení členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

V době od doručení rozhodnutí o vyloučení do rozhodnutí o námitkách však člen nesmí činit právní jednání vedoucí ke změně vlastnictví družstevního podílu.

7. Členství vylučované osoby zaniká dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

8. Rozhodnutí Představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se doručuje doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

9. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

10. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení Bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

11. Zánikem členství v Bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu.

12. Zánikem členství v Bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

Článek 17

Zánik členství úmrtím člena

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází členství v Bytovém družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl, což doloží příslušnou listinou.

2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena Bytového družstva, pokud zemřelý člen uplatnil právo podle čl. 9 odst. 1 písm. f) stanov.

3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Článek 18

Zánik členství likvidací Bytového družstva

1. Členství zaniká dnem výmazu Bytového družstva z obchodního rejstříku.

Článek 19

Zánik společného členství manželů a společného nájmu družstevního bytu

1. Společné členství manželů v Bytovém družstvu zaniká:

a) smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem Bytového družstva a jemuž náleží družstevní podíl,

b) při zániku manželství rozvodem, zanikne v případě, kdy byl členský podíl součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli společnými členy a nájemci družstevního bytu, společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě dohody

nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součásti společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Článek 20 Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle čl. 13 stanov za trvání Bytového družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Výše vypořádacího podílu je rovna výši splněného členského vkladu. Při výplatě vypořádacího podílu započte Bytové družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu dle odst. 2 tohoto článku a to tím dnem, který nastane později.
4. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči Bytovému družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
5. Při převodu bytu do vlastnictví člena – nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl.

III. Přidělování bytů

Článek 21

1. Uvolněné byty přiděluje Představenstvo novým zájemcům o členství v Bytovém družstvu po dohodě s druhým spoluvlastníkem bytů – Statutárním městem Brnem.

Článek 22

1. Po přidělení bytu uzavře Představenstvo s členem Bytového družstva smlouvu o nájmu bytu.

Článek 23

Zrušení rozhodnutí o přidělení bytu

1. Představenstvo může zrušit rozhodnutí o přidělení bytu v případech, kdy člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě předem stanovené.
2. Rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o přidělení bytu musí být členovi doručeno. Proti rozhodnutí se může člen odvolat ve lhůtě třicet dnů od doručení předmětného rozhodnutí k členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek. Proti rozhodnutí členské schůze, kterým bylo odvolání proti rozhodnutí Představenstva zamítnuto, není odvolání.

IV. Orgány Bytového družstva

Článek 24

1. Orgány Bytového družstva jsou členská schůze, Představenstvo a kontrolní komise.
2. Představenstvo je oprávněno zřídit poradní komise, buď trvalé, nebo dočasné.

Článek 25 Členská schůze Bytového družstva

1. Nejvyšším orgánem Bytového družstva je členská schůze.
2. Právo hlasovat na členské schůzi mají jen členové Bytového družstva.
 - 2.1 Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo,
 - a) Je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti ke členskému vkladu,
 - b) Rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z Bytového družstva,
 - c) Rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu Bytového družstva,
 - 2.2 Omezení výkonu hlasovacího práva podle odst. 2.1 tohoto článku se vztahuje i na osoby, které jednájí ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.
3. Účastnit se členské schůze mohou členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž to stanoví jiný právní předpis.
4. 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 více členských schůzích. Nikdo nesmí být na členské schůzi zmocněncem více než jedné třetiny všech členů Bytového družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
5. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách Bytového družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
6. Pozvánka obsahuje alespoň firmu a sídlo Bytového družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení, zda se svolá členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. 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.
7. Místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit.

Článek 26 Působnost členské schůze

1. Členská schůze:

- a) Mění stanovy
- b) Volí a odvolává členy a náhradníky členů Představenstva a kontrolní komise
- c) Určuje výši odměny Představenstva, kontrolní komise a poradních komisí Představenstva, pokud byly ustanoveny,
- d) Schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní uzávěrku, popřípadě mezitímní účetní uzávěrku,
- e) Schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
- f) Rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- g) Rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
- h) Rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- i) Rozhoduje o použití fondu oprav
- j) Rozhoduje o dalším členském vkladu
- k) Schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- l) Rozhoduje o zrušení Bytového družstva s likvidací,
- m) Volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- n) Schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- o) Rozhoduje jako odvolací orgán ve věci zrušení rozhodnutí o přidělení bytu,
- p) Rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

2. Členská schůze je schopná se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů Bytového družstva, majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.

3. Členská schůze se usnává většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

4. Každý člen, včetně společných členů, má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.

5. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o:

- a) Rozhodnutí o dalším členském vkladu,
 - b) Uhrazovací povinnosti,
 - c) Zrušení Bytového družstva s likvidací,
- je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. Usnesení v případech uvedených v odst. 4 tohoto článku se osvědčuje veřejnou listinou.

6. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze, které

- a) mění podmínky, za kterých vznikne členovi Bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
 - b) upravuje práva a povinnosti člena Bytového družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti člena Bytového družstva spojených s užíváním družstevního bytu,
- vyžaduje se souhlas všech členů Bytového družstva, kteří mají s Družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt a kteří mají dle stávajícího znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

V případě, že dojde ke změně ustanovení § 731 ZOK, platí pro hlasování ve shora uvedené záležitosti nové ustanovení ZOK.

7. Na žádost členů, oprávněných požadovat svolání členské schůze, zařadí Představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom Představenstvo členy Bytového družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s odst. 7.1 tohoto článku.

7.1 Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů Bytového družstva.

8. O průběhu členské schůze se sepíše zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. Bytovému družstvu takový člen uhradí účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením.

9. Ze zápisu členské schůze musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky členská schůze zvolila, jaká usnesení přijala a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.

10. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Článek 27

Svolání členské schůze Bytového družstva

1. Představenstvo svolává členskou schůzi jednou za každé účetní období.

2. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní uzávěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní uzávěrka.

3. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu Bytového družstva.

4. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:

a) Ztráta Bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Bytového družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo

b) Bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

5. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádá kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů Bytového družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.

6. Na žádost kontrolní komise nebo členů Bytového družstva dle odst. 5 tohoto článku nebo v důležitém zájmu Bytového družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové Představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat Představenstvo podle zákona anebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

7. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů Bytového družstva Představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána kontrolní komisí či osobami dle odst. 6. tohoto článku. Neučiní-li tak tyto osoby nebo kontrolní komise do 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.

8. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů Bytového družstva usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle odst. 5 tohoto článku vzaly svoji žádost zpět.

Článek 28

Náhradní členská schůze Bytového družstva

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, tj. do 7 dnů ode dne konání členské schůze, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a se samostatnou členskou pozvánkou.

2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze na náhradní členskou schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové Bytového družstva.

Článek 29

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

2. V případě rozhodování per rollam zašle Představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

3. Návrh obsahuje:

a) Text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,

b) Lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů, pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi Bytového družstva,

c) Podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.

4. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě Představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

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

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

7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí Představenstvo všem členům do 10 dnů ode dne rozhodnutí per rollam, v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

Článek 30 Představenstvo

1. Statutárním orgánem Bytového družstva je Představenstvo. Představenstvu přísluší obchodní vedení Bytového družstva.
2. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti Bytového družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program, zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní uzávěrku a také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, přiděluje uvolněné bytové jednotky, rozhoduje o přijetí nového člena Bytového družstva a o vyloučení člena Bytového družstva.
4. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc; svolává jej předseda.
5. Představenstvo vč. předsedy a místopředsedy je voleno členskou schůzí.
6. Předseda svolá schůzi Představenstva nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její upozornění nedošlo k nápravě nedostatků.

Článek 31

1. Představenstvo má 3 členy včetně předsedy.
2. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.
3. Předseda organizuje běžnou činnost Bytového družstva a řídí jednání Představenstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, Představenstvem a stanovené stanovami.
4. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů svých členů.

Článek 32

1. Jménem Představenstva jednají vždy alespoň dva členové Představenstva.
2. Právní jednání Představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisují za Bytové družstvo vždy alespoň dva členové Představenstva.

Článek 33 Zápis o jednání Představenstva

1. O průběhu jednání Představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
2. V zápisu se jmenovitě uvedou členové Představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí.

Článek 34 **Zákaz konkurence člena Představenstva**

1. Člen Představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise Bytového družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za Bytové družstvo.
2. Člen Představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti Bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody Bytového družstva pro jiného.
Člen Představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo Bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná Bytová družstva.
3. Člen Představenstva, který má být volen za člena představenstva, je povinen informovat o skutečnostech uvedených v předcházejícím odstavci členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen Představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena Představenstva, písemně oznámí tuto skutečnost Představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce dne ode dne tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena Představenstva.

Článek 35 **Zánik funkce člena Představenstva**

1. Funkce člena Představenstva zaniká také volbou nového člena Představenstva.
2. V případě smrti člena Představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena Představenstva.

Článek 36 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost Bytového družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření Bytového družstva.
2. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech Bytového družstva.
3. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní uzávěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty Bytového družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
4. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní Představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. Představenstvo, jiné orgány Bytového družstva a prokurista oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Bytového družstva nebo jeho členů.
5. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání Představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu Bytového družstva zřízeného stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání Představenstva nebo jiného orgánu zřízeného stanovami její předseda.

6. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje Bytové družstvo v řízení před soudy a jinými orgány proti členovi Představenstva.

Článek 37

1. Kontrolní komise má 3 členy.
2. Členové kontrolní komise jsou voleni členskou schůzí.
3. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
4. Schůze svolává a řídí předseda (místopředseda) popř. pověřený člen kontrolní komise.
5. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6. Ustanovení o zákazu konkurence člena Představenstva se u člena kontrolní komise použijí obdobně.
7. V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.

Článek 38

Společná ustanovení o orgánech Bytového družstva

1. Do Představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové Bytového družstva, kteří jsou zletilí a plně svéprávní.
2. Funkční období členů orgánů Bytového družstva je 5 let. Členové orgánů Bytového družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
4. V případě zániku členství člena v orgánu může tento orgán povolat náhradníka až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
5. Orgány Bytového družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo stanov Bytového družstva spadají do jejich působnosti.

V.

Hospodaření bytového družstva

Článek 39

Základní ustanovení

1. Zdroje krytí nákladů Bytového družstva jsou zejména členské vklady, nájemné z bytů, ostatní výnosy, přijaté zálohy na služby atd.

Článek 40

Omezení při nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit nemovitou věc v jeho vlastnictví, stejně tak nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu členské schůze.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného členskou schůzí.

Článek 41

Opravy a investice

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými příspěvky členů do fondu oprav.
2. Fond oprav se dle rozhodnutí členské schůze Bytového družstva používá na financování oprav, údržby, případně na další náklady a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukci a modernizaci bytového domu.

Článek 42

Zisk Bytového družstva

1. Zisk Bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů – nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji Bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

Článek 43

Ztráta Bytového družstva

1. Ztráta Bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
 - a) z nerozděleného zisku z minulých let,
 - b) z fondu oprav,
 - c) kombinací těchto způsobů.

Článek 44

Doručování a oznamování

1. Bytové družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem (elektronicky, vhozením do schránky) a to na adresu uvedenou v seznamu členů.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo právním řádem ČR.
3. Povinnost Bytového družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) Při doručování písemností členem orgánů Bytového družstva nebo pověřenou osobou orgány bytového družstva, jakmile její převzetí člen, jemuž je určena, písemně potvrdí,
 - b) Při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou nebo člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

4. Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo adresátem převzato, bylo-li doručeno na adresu uvedenou v seznamu členů Bytového družstva.
5. Rozhodnutí, které se týká více členů Bytového družstva, event. uživatelů, se oznamuje zveřejněním na informační desce.
6. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům Bytového družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům Bytového družstva prostřednictvím internetových stránek.

Článek 45

1. Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její začátek.
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 lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
5. Lhůta pro podání nebo vyřízení je zachována, jestliže písemnost byla podána na poštu.
6. Představenstvo 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 prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

VI.

Zrušení a zánik Bytového družstva

Článek 46

1. Bytové družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení Bytového družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení Bytového družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se Bytové družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

4. V ostatním platí právní úprava vztahující se také k likvidaci Bytového družstva.
5. Bytové družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

VII. Nájem bytu

Článek 47

Právo na uzavření nájemní smlouvy a související ustanovení

1. Nájemní vztahy, vztahy mezi členy Bytového družstva a Družstvem, jakož i právní postavení Bytového družstva se řídí právním řádem České republiky a těmito stanovami.
2. Bytové družstvo je spoluvlastníkem bytových jednotek společně se Statutárním městem Brnem.
3. Při pronájmu bytových jednotek v polyfunkčním domě „Cihelna“ je Bytové družstvo povinno rozhodovat o pronájmu bytu a výši nájemného výhradně se souhlasem Statutárního města Brna.
4. V případech, kdy je se členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu také právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, a to v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi.
5. Nájemní smlouvou uzavřenou se Statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem jako pronajímatelem zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání byt a člen družstva se zavazuje jako nájemce platit nájemné dle ustanovení uvedených níže.
6. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň označení a popis bytu, stanovení výše nájemného, které je věcně usměrňované, určení plnění poskytovaných s užíváním bytu (služby) v souladu se zákonem upravujícím poskytování služeb spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s nájmem spojených.
7. Členové Bytového družstva, kteří užívají příslušný byt v polyfunkčním domě „Cihelna“, jsou povinni platit druhému spoluvlastníkovi – Statutárnímu městu Brnu věcně usměrňované nájemné ve výši uvedené v příloze č. 2, která je nedílnou součástí těchto stanov.
8. Věcně usměrňované nájemné hradí nájemce bytu na základě nájemní smlouvy uzavřené se Statutárním městem Brnem po dobu 20 let od data kolaudačního rozhodnutí, Statutární město Brno si z nájemného strhává část na úhradu nákladů, které vložilo do výstavby (s výjimkou státní dotace) a zbývající část je převáděna do fondu oprav – příloha č. 2.
9. Všichni členové-nájemci bytů platí nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním bytu vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, za který je placeno. Za prodlení s placením nájemného je Bytové družstvo oprávněno účtovat úrok z prodlení ve smyslu platných právních předpisů a za prodlení se zálohami zálohy na plnění spojená s užíváním bytu účtovat smluvní pokutu a poplatek z prodlení.
10. Nedoplatky z vyúčtování úhrad nájemného a záloh na plnění spojená s užíváním bytu musí nájemci zaplatit do 15 dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje Představenstvo Bytového družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.
11. Družstvo má povinnost předat členu družstva byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat jak byt, tak nemovitou věc po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání, je povinno také udržovat

nemovitou věc v náležitém pořádku obvyklém dle místních poměrů, a dále družstvo může, nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu dle těchto stanov, po předchozím upozornění člena na jeho náklady v nezbytně nutném rozsahu provést tyto opravy a požadovat po členu jejich náhradu, za tímto účelem má družstvo, event. jím najatá osoba právo v souladu se zákonem a těmito stanovami požadovat po členovi vstup do bytu. Nesplnění této povinnosti je závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.

12. Člen družstva je povinen plnit povinnosti nájemce bytu, zejména užívat byt a společné části domu a pozemek v souladu s nájemní smlouvou a těmito stanovami, dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu ostatním nájemcům a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená orgány družstva, přijmou-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámit družstvu zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu nejpozději do jednoho měsíce spolu se jménem, příjmením a datem narození a označením dosavadního trvalého bydliště této osoby.

13. Člen Bytového družstva – nájemce bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v těchto stanovách.

14. Za drobné opravy se považují opravy bytu a opravy a výměny jeho vnitřního vybavení:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů v bytě, včetně elektrických zámků v bytě,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,

Za drobné opravy se dále považují opravy a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na elektřinu, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů ústředního topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených shora.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora v předchozích odstavcích, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

15. Člen družstva v případě, že zjistí poškození a vadu, kterou je třeba odstranit a kterou je povinen odstranit pronajímatel, oznámit bez zbytečného odkladu toto poškození či vadu a umožnit družstvu a jím najaté osobě její opravu či odstranění, současně je povinen zabezpečit, aby nevznikala další škoda na bytu či jeho zařízení, event. nemovité věci, odstranit škodu v bytě či na nemovité věci, kterou způsobil sám, či osoba, která bydlí v jeho bytě, neprovádět bez souhlasu družstva stavební či jiné změny v bytě, umožnit družstvu a jím najaté osobě vstup do bytu za účelem zajištění řádné údržby a oprav společných částí domu, zjištění technického stavu měřitel, provádění revizí, oprav, údržby a instalaci měřitel pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody atd., jakož i odpočet naměřených hodnot, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Nesplnění těchto povinností je závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.

16. Zemře-li nájemce bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce členství v družstvu a nájem bytu na toho z dědiců, kterému připadl družstevní podíl včetně práv a povinností s tím spojených.

17. Pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, se použijí ustanovení zákona včetně ustanovení o bydlení v ustanoveních zákona o manželství.

VIII. Ostatní ujednání

Článek 48

1. Na bytové jednotky vymezené v polyfunkčním domě „Cihelna“ v domě č.p. 2072 postaveném na pozemcích parc.č. 799/5, parc.č. 815/28, parc.č.815/29, parc.č. 815/30, parc.č. 940/3, zapsaném na listu vlastnictví č. 5354 pro k.ú. Řečkovice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město bylo zřízeno zástavní právo ve prospěch státu – České republiky ve výši poskytnuté státní dotace použité na výstavbu bytových jednotek v tomto domě.

2. Příspěvek Města Brna na jednotlivé byty v polyfunkčním domě je uveden v příloze č. 3, která je nedílnou součástí těchto stanov.

3. Nebudou-li prostředky převáděné Statutárním městem Brnem do fondu oprav stačit na úhradu společných nákladů spojených s opravami, údržbou a správou bytových jednotek, společných částí polyfunkčního domu a pozemků v užívání Bytového družstva, ponese tyto náklady Bytové družstvo, resp. jeho členové. Představenstvo rozhodne o výši příspěvků jednotlivých členů Bytového družstva.

4. Spoluvlastnický podíl Bytového družstva bude převeden na člena Bytového družstva současně při převodu spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna na člena Bytového družstva – nájemce bytu.

IX. Závěrečná ustanovení

Článek 49

1. Bytové družstvo se v souladu s § 777 odst. 5 ZOK podřizuje tomuto zákonu jako celku.

2. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí konanou v Brně dne 22. 6. 2014.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Výše členských vkladů

Příloha č. 2 – Výše věcně usměrňovaného nájemného a návratné částky

Příloha č. 3 – Výše příspěvků na jednotlivé byty