

STANOVY DRUŽSTVA

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1 Firma a sídlo družstva

- 1) Firma družstva: Bytové družstvo
- 2) Sídlo družstva: Karviná, PSČ 733 01
- 3) Družstvo je družstvem bytovým.

Článek 2 Základní ustanovení

- 1) Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě.
- 2) Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem koupě domu č.p. / č.o. v Karviné a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů spojených s bydlením a případně následném převodu bytů do osobního vlastnictví.

Článek 3 Předmět činnosti družstva

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

Článek 4 Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 5 (pět) členů pokud se jedná o fyzické osoby, nebo nejméně 2 (dva) členy, jsou-li tyto osobami právnickými.

Článek 5 Základní kapitál družstva

- 1) Zapisovaný základní kapitál družstva činí Kč, slovy: českých.
- 2) Souhrn členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva tvoří základní kapitál družstva.
- 3) Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným nadpoloviční většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně 50.000,- Kč.

Článek 6 Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad členů činí Kč, slovy: českých
- 2) Zápisné uchazeče o členství činíKč, slovy: českých.
- 3) Základní členský vklad a zápisné u zakladatelů družstva musí být, v souladu s usnesením ustavující členské schůze, splacen v hotovosti ke dni konání ustavující schůze družstva určenému statutárnímu orgánu.
- 4) Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do družstva a základní členský vklad do 15 (patnácti) dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.

Článek 7 Další členský vklad členů družstva

- 1) Členové družstva jsou povinni zaplatit další členský vklad. Další členský vklad je určen výlučně na dofinancování kupní ceny domu č.p. / č.o. v Karviné.
- 2) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva.

Článek 8 Další majetková účast na činnosti družstva

- 1) Člen družstva, který má zájem o nájem bytu či nebytového prostoru, se může podílet se na činnosti družstva další majetkovou účastí.
- 2) Tyto stanovy určují, že podmínky další majetkové účasti, její výši, způsob a lhůty splacení určí členská schůze ve směrnici družstva, která bude doručena všem členům družstva.
- 3) O další majetkové účasti musí být uzavřena samostatná dohoda.

- 4) Skončí-li členství za trvání družstva a nedohodne-li se družstvo s bývalým členem jinak, vznikne bývalému členovi nárok na vrácení části další majetkové účasti ve výši osmdesáti procent z již splacené hodnoty majetkové účasti ve lhůtě 3 (tří) let od zániku členství. Je-li bývalý člen zároveň nájemcem předmětné bytové či nebytové jednotky, neskončí tato lhůta před skončením nájmu a vyklizením bytu a jeho předáním pronajímateli.
- 5) Stane-li se dědic členských práv a povinností zemřelého člena sám členem družstva, přechází na něho i další majetková účast zemřelého člena.
- 6) Další majetkovou účast je možno převést spolu s členskými právy a povinnostmi na jinou fyzickou či právnickou osobu.
- 7) Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchýlně od ustanovení předchozích bodů článku 8 stanov

Článek 9

Převod bytových jednotek do vlastnictví členů družstva

- 1) Družstvu vznikne povinnost převést bytovou jednotku do vlastnictví člena družstva, který předmětnou bytovou jednotku užívá na základě platné nájemní smlouvy, po kumulativním splnění všech následujících podmínek: bytový dům, v němž se nachází předmětná bytová jednotka, je ve vlastnictví bytového družstva;
 - předmětná bytová jednotka je vymezena jako jednotka ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění;
 - člen družstva požádal o převod předmětné bytové jednotky do osobního vlastnictví;
 - člen družstva má plně uhrazené povinnosti z titulu dalšího členského vkladu a další majetkové účasti na činnosti družstva;
 - družstvu nebrání v převodu jednotky závazek z úvěrové či jiné obdobné smlouvy.
- 2) Každý člen družstva má právo podat žádost o převedení jednotky do osobního vlastnictví.
- 3) Převod bytové jednotky bude uskutečněn za kupní cenu, která se bude rovnat splacenému dalšímu členskému vkladu, a případně další majetkové účasti s připočtením veškerých poplatků a daní s převodem spojenými, včetně podílu na nákladech za zpracování prohlášení vlastníka budovy.

II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 10

Vznik členství

- 1) Členy družstva mohou být jak osoby fyzické, tak i právnické.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
- 3) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,
 - b) zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující schůzí družstva,
 - c) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí,
 - d) a současně, který není s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v prodlení a nemá jakýkoliv dluh vůči statutárnímu městu Karviná a je oprávněným nájemcem bytu, příp. jeho bydlící manžel či manželka nebo se souhlasem nájemce jeho zletilý potomek. Podpis oprávněného nájemce na souhlasu musí být úředně ověřen.
- 4) Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:
 - a) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky. O přijetí za člena družstva rozhoduje členská schůze družstva. Členství vzniká až zaplacením základního členského vkladu,
 - b) převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - c) přechodem členství děděním, přechodem členství v důsledku přeměny družstva.
- 5) Písemná přihláška do družstva musí obsahovat:
 - a) označení, že jde o přihlášku do družstva,
 - b) označení přihlašované osoby, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště nebo firmu, sídlo a IČ právnické osoby,
 - c) datum sepsání přihlášky,
 - d) podpis přihlašované fyzické osoby nebo osob oprávněných jednat za přihlašovanou právnickou osobu.
- 6) Vznikne-li jen jednomu z manželů, za trvání manželství, právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i jejich společné členství v družstvu. Z tohoto členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společné členství manželů nevznikne, jestliže spolu trvale nežijí.

Článek 11

Převod členství

Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo později dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Součástí oznámení i písemného souhlasu je nutnost úředního ověření podpisů.

Článek 12 **Přechod členství děděním**

Smrtí člena družstva přecházejí jeho členská práva a povinnosti na dědice na základě pravomocného usnesení o projednání dědictví.

Článek 13 **Zánik členství**

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,
- e) smrtí fyzické osoby,
- f) vstupem do likvidace, prohlášením konkursu nebo zánikem právnické osoby,
- g) zánikem družstva.

2) Písemná dohoda musí být podepsána předsedou a místopředsedou družstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu či nebytového prostoru. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

3) Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci, ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu či nebytového prostoru.

4) O vyloučení rozhoduje členská schůze družstva. Člen může být vyloučen, jestliže: a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech. Tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí, jehož znění odsouhlasí členská schůze a které musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je napomenutí uděleno. Tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno a musí v něm být určena lhůta k vyjádření,

b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva,

c) zneužil majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva,

d) přijal majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu,

e) je v prodlení s úhradou členského vkladu, další majetkové účasti, úhradou za užívání bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 (tří) měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena družstvu a o této žádosti o odklad plateb družstvo kladně rozhodlo. Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi. Rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 (tří) měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, které vyloučení potvrdila, nejpozději do 1 (jednoho) roku od jejího konání, zaniká.

5) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadla členská práva a povinnosti. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena dědic nebo dědicové, na které přešel nájem bytu podle § 706 Občanského zákoníku. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit. 6) Zánik společného členství manželů je uveden v článku 14 těchto stanov.

7) Prodlení platby proti stanovenému termínu je sankcionováno v souladu s právními předpisy platnými v době porušování těchto členských povinností (tj. zejména poplatky z prodlení). O případném zmírnění tvrdosti sankce může rozhodnout pouze členská schůze nadpoloviční většinou přítomných členů.

8) Má-li právnická osoba, jejíž členství v družstvu zaniká, svého právního nástupce, vstupuje tento nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

Článek 14 **Zánik společného členství manželů**

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu manželství,
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů s určením, který z bývalých manželů bude byt nadále užívat jako člen družstva a oprávněný nájemce.
- d) smrtí jednoho z bývalých manželů.

2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel, bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl

členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

3) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Článek 15

Majetkové vypořádání při zániku členství

1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který je určen poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených počtem ukončených roků jejich členství.

2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jež je v nedělitelném fondu a jestliže to vyplývá ze stanov i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.

3) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, a to za podmínky vyklizení a řádného předání bytu, k němuž měl bývalý člen právo nájmu. Pokud to situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok nebo jeho část i dříve.

4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

5) Zánikem členství v důsledku převodu členských práv a povinností nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou.

Článek 16

Evidence členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy nebo názvu a sídla právnické osoby nebo jména a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Článek 17

Práva a povinnosti členů družstva

1) Člen družstva má zejména tato práva:

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členských schůzí a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva,

b) volit a být volen za člena orgánů družstva,

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,

d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 (třiceti) dnů po jejich podání písemně,

e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,

f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,

g) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle těchto stanov,

h) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, přičemž zakládajícímu členovi družstva vzniká právo na užívání bytu přiděleného předsedou a místopředsedou družstva formou rozhodnutí o budoucím přidělení bytu. Dalším členům vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o budoucím přidělení družstevního bytu nebo rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného předsedou a místopředsedou družstva dle pořadníku žádosti o přidělení družstevního bytu, dále na základě převodu členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění členského podílu,

i) právo na podání žádosti o převod jednotky do vlastnictví a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, včetně finančního vypořádání závazku váznoucího na příslušné jednotce.

2) Člen družstva má zejména následující povinnosti:

a) zaplatit členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců,

b) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,

c) platit řádně a ve stanovených lhůtách úhrady za užívání bytu včetně úhrad na zajištění chodu společných částí domu (platby na opravy a údržbu společných částí domu), jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytů a plnit další podmínky nájemní smlouvy. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců,

d) dodržovat domovní řád, provozní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a dbát, aby on i další osoby užívající byt plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva,

- e) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení,
 - f) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva,
 - g) oznamovat družstvu do 15 (patnácti) dnů veškeré změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb,
 - h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva dle usnesení členské schůze,
 - i) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu užívaného bytu a stavu veškerých měřidel,
 - j) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu,
 - k) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu,
 - l) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění,
 - m) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení údržbových prací do 30 (třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (patnácti) dnů od vydání kolaudačního souhlasu.
- 3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.
- 4) Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a současně má právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu.
- 5) Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

III. NÁJEM BYTU

Článek 18 Nájemní smlouva

- 1) Člen družstva – nájemce bytu je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínky uvedených v těchto stanovách a k datu uzavření nové nájemní smlouvy ukončit stávající nájemní vztah.
- 2) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě zdědění členského podílu.
- 4) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájem bytu je chráněn, nedojde-li k dohodě, lze jej vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Zakládající členové uzavírají nájemní smlouvu jen na dobu neurčitou.
- 5) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 6) Nedoje-li k dohodě o rozsahu příslušenství bytu nebo o výši nájemného, určí je členská schůze.
- 7) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

Článek 19 Nájemné

- 1) Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace a snížené o příjmy z užívání bytů jinými osobami než členy družstva a nezahrnuje zisk. O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje členská schůze družstva.
- 3) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou:
 - a) splátky investičních a provozních úvěrů (dále úvěry) a úroky z nich,
 - b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu,
 - c) náklady na správu družstva a domu,
 - d) náklady na pojištění domu,
 - e) daň z nemovitosti související s domem,
 - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
 - g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze.
- 4) Součástí nájemného je také částka určená na opravy a údržbu společných částí domu. Její výši stanoví členská schůze v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevního domu. Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy, údržbu a investice vytvořené z nájemného.

- 5) Záloha na nájemné se platí měsíčně, a to nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady, vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů. Do vyúčtování se nezahrnuje tvorba a čerpání prostředků na opravy, údržbu a investice a zůstatek se převádí na příští období.
- 6) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů.
- 7) V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na nájemném a služby spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky.
- 8) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 3 a 4 družstvo členu uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek
- 9) Nezaplátí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Článek 20 **Opravy a údržba**

- 1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov.
- 2) Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Opravy a údržba společných prostor domu jsou hrazeny z příspěvku na opravy a údržbu společných částí domu.
- 3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 21 **Nájem bytu nečlenovi družstva**

- 1) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem družstva, přecházejí na družstvo. Smlouvu o nájmu lze uzavřít pouze na dobu určitou.
- 2) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje členská schůze.

Článek 22 **Podnájem bytu**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele a to na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nejdéle však na dobu 12 (dvanácti) měsíců. Porušení této povinnosti způsobuje neplatnost smlouvy a považuje se za porušení povinnosti podle čl. 13 odst. 4).
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

IV. **ORGÁNY DRUŽSTVA**

Článek 23 **Struktura orgánů a jejich jednání**

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze,
 - b) předseda a místopředseda družstva.
- 2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu družstva fyzická osoba, která je k tomu zmocněná; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu, a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.
- 3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 24, bod 14 těchto stanov.

Článek 24 **Členská schůze**

- 1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze plní působnost představenstva a kontrolní komise.
- 3) Členská schůze je svolávána předsedou nebo místopředsedou družstva dle potřeby, nejméně však jednou za rok písemnou pozvánkou vyvěšenou na nástěnce při vstupu do domu a vhozenou do schránky členům družstva nejméně 7 (sedm) dnů před konáním schůze. U nebydlících členů bude pozvánka zaslána obyčejným dopisem na korespondenční adresu, kterou je nebydlící člen povinen družstvu sdělit.
- 4) Předseda nebo místopředseda je povinen svolat členskou schůzi požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, a to tak, aby se konala do 40 (čtyřiceti) dnů od doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žáden z nich, je oprávněna svolat členskou schůzi osoba písemně pověřená osobami, které svolání členské schůze vyžadovaly
- 5) Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) přijímat a měnit stanovы,
 - b) rozhodovat o přijetí za člena družstva,
 - c) volit a odvolávat předsedu a místopředsedu družstva,
 - d) schvalovat řádnou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
 - h) schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - i) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
 - j) schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - k) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - l) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a obchodního zákoníku a o jiných významných majetkových dispozicích. Jinou majetkovou dispozicí nejsou podmínky další majetkové účasti na činnosti družstva uvedené v článku 8 stanov a sjednané s členem v písemné dohodě,
 - m) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy a místopředsedy družstva,
 - n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.
- 6) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci.
- 7) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.
- 8) Na členské schůzi se hlasuje veřejně, v souladu se schváleným jednací řádem.
- 9) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů.
- 10) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
- 11) Pokud jsou manželé společnými členy družstva, ke dni konání členské schůze postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Manželé, jsou-li společnými členy mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich. To platí i v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k dohodě či rozhodnutí podle § 705, odst. 2 občanského zákoníku.
- 12) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě úředně ověřené plné moci.
- 13) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda nebo místopředseda družstva náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 (tří) týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 7) tohoto článku stanov.
- 14) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze
 - b) přijatá usnesení
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovы družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.
- 15) Člen družstva může podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jestliže požádal o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námítku oznámil družstvu do 1 (jednoho) měsíce od konání této schůze. Návrh soudu lze podat jen do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky družstvu.
- 16) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
- 17) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.

Článek 25

Předseda a místopředseda družstva

- 1) Předseda družstva řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Předseda družstva je statutárním orgánem družstva. Plní usnesení členské schůze a odpovídá za svoji činnost.
- 3) V případě nepřítomnosti předsedy jej v plném rozsahu jeho práv a povinností zastupuje místopředseda. Místopředseda je dalším statutárním orgánem družstva.
- 4) Za družstvo jedná samostatně předseda družstva nebo v jeho nepřítomnosti samostatně místopředseda družstva
- 5) Je-li pro právní úkon, který činí statutární orgán družstva předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně předseda s místopředsedou družstva.

Článek 26

Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

- 1) Členem orgánů družstva, resp. osobou zmocněnou členem orgánu družstva – právnické osoby, může být jen osoba starší 18 (osmnácti) let, plně způsobilá k právním úkonům, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina.
- 3) Funkční období předsedy a místopředsedy družstva jsou po založení družstva 3 (tři) roky, pro následující volby orgánů družstva se stanoví volební období na dobu 5 (pěti) let.
- 4) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 5) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to družstvu. Členská schůze musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděla, nejpozději však do 3 (tří) měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy členská schůze odstoupení projednala nebo měla projednat. Jestliže odstupující osoba oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze, končí výkon funkce do 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na její žádost dřívější okamžik zániku funkce.
- 6) Jestliže člen orgánu zemře, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze družstva do 3 (tří) měsíců zvolit nového člena orgánu družstva.
- 7) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o mandátní smlouvě.
- 8) Jakékoliv plnění družstva ve prospěch osoby, která je orgánem družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze družstva.
- 9) Zástupci právnických osob, kteří jsou členy orgánů družstva, mají stejnou odpovědnost jako by byli členy těchto orgánů osobně. Za jejich závazky z této odpovědnosti ručí právnická osoba, která je zmocnila.

Článek 27

Zákaz konkurence

Předseda a místopředseda družstva nesmějí být podnikateli v obdobném předmětu činnosti ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. To neplatí, jde-li o vztah k zakladateli družstva. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku.

V.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 28

Společná ustanovení k hospodaření družstva

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát nahlédnutí.

Článek 29

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
- 2) Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze, která o podílu na zisku rozhoduje.

Článek 30

Nedělitelný fond

1) Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky, rovnající se polovině základního zapisovaného kapitálu. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva. 2) Při vzniku družstva je nedělitelný fond zřízen plněním zakládajících členů ve výši Kč (na jednoho zakládajícího člena).

VI.

ZÁNİK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 31

Zánik družstva

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce je zcela nepostačující,
 - c) rozhodnutím soudu.
- 3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.

VII.

Článek 32 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známo.
- 2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemnosti funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinnost doručení nastane i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítne.
- 3) Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemnosti družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5(pěti) dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem družstva.

VIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 33 Platnost stanov

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení ustavující schůzí družstva.
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Předseda a místopředseda družstva jsou povinni do 30 (třiceti) dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

Článek 34

Stanovy a obecně platné právní předpisy

- 1) Pokud v těchto stanovách není určena zvláštní úprava, platí ustanovení obchodního zákoníku, občanského zákoníku a navazujících právních předpisů.
- 2) Pokud by tyto stanovy v některém svém ustanovení odporovaly obecně platným právním předpisům, např. v důsledku pozdější změny zákona, jsou neplatné pouze v tomto odporujícím ustanovení a jejich celková platnost tím není dotčena.