

STANOVY

Bytové družstvo - blok 227

ČÁST PRVNÍ

Základní pojmy

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- (1) Toto bytové družstvo (dále též družstvo) je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- (2) Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- (3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- (4) Družstvo je obchodní korporací.

Článek 2.

Firma a sídlo družstva

- (1) Firma družstva zní : Bytové družstvo - blok 227.
- (2) Sídlem družstva je: Most, J. Fučíka 2561.

Článek 3.

Předmět činnosti družstva

- (1) Předmětem činnosti družstva je vlastnictví, správa a provoz družstevního bytového fondu příp. družstevních nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
 - a) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytových a nebytových objektů,
 - b) zajišťování plnění spojených s bydlením
 - c) přidělování uvolněných bytů,
 - d) uzavírání nájemních smluv.
- (2) Podrobné podmínky činnosti družstva podle odstavce 1 může stanovit organizační řád.

Článek 4.

Družstevní podíl, družstevní byt

- (1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- (2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- (3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- (4) Každý člen může mít toliko jeden družstevní podíl bez ohledu na to k nájmu kolika družstevních bytů se váže, nestanoví-li právní předpis jinak. Družstevní podíly nabyté členem družstva splývají ke dni jejich nabytí do jednoho družstevního podílu, nestanoví-li právní předpis jinak.
- (5) Družstevní podíl vázící se k nájmu či k právu nájmu několika družstevních bytů lze za podmínek stanovených právním předpisem za účelem jeho převodu rozdělit na jednotlivé družstevní podíly vázící se vždy k nájmu či k právu nájmu jednoho určitého družstevního bytu. K rozdělení družstevního podílu musí dát souhlas představenstvo družstva.
- (6) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví tohoto bytového družstva.
- (7) Nájem družstevního bytu se váže k existujícímu družstevnímu podílu, není-li právní úpravou stanoveno jinak. Družstvo může dát uvolněný družstevní byt, který nesouvisí s družstevním podílem, do nájmu i nečlenovi družstva, čímž nevzniká nájemci členství v družstvu.

Článek 5.

Základní členský vklad, další členský vklad

- (1) Základní členský vklad každého zakládajícího člena činí částku 1.150,- Kč.
- (2) Základní členský vklad přistoupivšího člena činí 1.150,- Kč a je splatný ve lhůtě určené členskou schůzí, nezaplatil-li jej tento člen předem. V případě prodlení je člen družstva povinen uhradit úrok z prodlení ve výši stanovené platnou právní úpravou.
- (3) Podmínkou přistoupení pro každého nově přistoupivšího člena družstva je splnění nebo převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši odhadní ceny (obvyklé tržní ceny) za převod uvolněného či nově vzniklého družstevního podílu souvisejícího s družstevním bytem, ke kterému se nové členství v družstvu váže. O převzetí povinnosti k dalšímu vkladu musí být sepsána smlouva, není-li další členský vklad splněn novým členem před jeho přistoupením nebo při jeho přistoupení do družstva. Doba splátek dalšího členského vkladu v takovém případě stanoví představenstvo, tato doba nesmí přesáhnout 3 roky.
- (4) Převodem nebo přechodem družstevního podílu nedochází ke vzniku nového družstevního podílu a proto nedochází ani ke vzniku povinnosti splnit základní členský vklad či další členský vklad, protože tento již splněný vklad je součástí převodu nebo přechodu družstevního podílu. Představenstvo družstva může zpoplatnit úkony družstva související s převodem či s přechodem družstevního podílu v družstvu či s jiným vznikem vlastnictví družstevního podílu jakož i jiné své úkony.
- (5) Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku členského vkladu.

Článek 6.

Majetková účast člena družstva

- (1) Majetkovou účast člena družstva tvoří základní členský vklad stanovený v článku 5/1 a případně existující další členský vklad člena družstva.
- (2) Další členský vklad u nově nepřistoupivšího člena družstva představuje případný další členský vklad do družstva na rekonstrukci či modernizaci bytového domu či k obdobnému nebo souvisejícímu účelu.
- (3) Výše a splácení základního členského vkladu a dalšího členského vkladu je evidována podle čl. 11.

ČÁST DRUHÁ

Vznik a zánik členství

Článek 7.

Vznik členství

- (1) Členem družstva se může stát zletilá fyzická s trvalým pobytem na území ČR, která má nebo na základě dohody získá nájemní vztah k bytu nebo nebytovému prostoru v objektu, k němuž družstvo vykonává právo vlastníka. Členství právnických osob v družstvu se vylučuje.
- (2) Členství vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva zápisem do obchodního rejstříku,
 - b) za trvání družstva
 1. přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
 2. převodem družstevního podílu,
 3. přechodem družstevního podílu
 4. jiným způsobem stanoveným zákonem.
- (3) Nového člena podle odstavce 2 písm. b) bodu 1. lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek.
 - a) souhlas s přijetím, schválený 2/3 většinou všech členů na členské schůzi,
 - b) přijetí jednostranného závazku uzavřít nájemní smlouvu s družstvem na družstevní byt,

- c) splacení základního členského vkladu podle čl. 5 stanov současně s podáním přihlášky do družstva. V případě nepřijetí uchazeče za člena je mu zaplacený základní členský vklad vrácen do 3 dnů po rozhodnutí členské schůze o nepřijetí.
 - d) smluvní převzetí závazku ke splacení dalšího členského vkladu, jehož výše je dána odhadní cenou družstevního podílu vázícího se k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru, k němuž se nové členství váže.
- (4) Členství zde vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí žadatele za člena na základě jeho písemné přihlášky, k níž je připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu dle článku 5 odst. 2 stanov a případně i dalšího členského vkladu dle článku 5, odst. 3 stanov a návrh žadatele na uzavření smlouvy o převzetí závazku na splacení dalšího členského vkladu. Při rozhodnutí o zamítnutí žádosti o členství vrátí družstvo žadateli nejpozději do 30 dnů základní členský vklad, případně zaplacený další členský vklad zpátky. Na přijetí do družstva nemá žadatel o členství právní nárok.
- (5) Převodem podle odstavce 2 písm. b) bodu 2. lze převést členství v družstvu :
- a) na jiného člena družstva nebo na třetí osobou na základě smlouvy o převodu družstevního podílu ; tato smlouva nepodléhá souhlasu orgánů družstva,
 - b) družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu tomuto družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu.
- (6) Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

Článek 8.

Společné členství manželů v družstvu

- (1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů, marným uplynutím lhůty pro vypořádání podle občanského zákoníku, rozhodnutím soudu, písemnou dohodou rozvedených manželů, vyloučením jednoho z manželů z družstva, písemnou dohodou manželů. Společné členství manželů podle odstavce 1 zaniká i úmrtím jednoho z manželů
- (2) Ze společného členství manželů jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- (3) Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu družstva spolu s předložením kopii příslušných dokumentů.
- (4) Je-li s družstevním podílem, který je ve společném jmění manželů spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu bytu manželů.
- (5) Je-li s družstevním podílem, který je ve společném jmění manželů spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem družstevního bytu manželů.
- (6) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela od jehož práva nájmu byl společný nájem manželů odvozen, zaniká také druhého manžela.

Článek 9.

Zánik členství

- (1) Členství člena v družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

- h) doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního předpisu, a byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- i) zánikem družstva bez právního zástupce.
- (2) Dohoda o ukončení členství musí být písemná, podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání se provede nejpozději za tři měsíce po řádné závěrce družstva.
- (3) Vystoupením zaniká členství po uplynutí tímto stanovené výpovědní doby dvou měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Vystoupení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- (4) O vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Člen (stejně manželé jako společní členové družstva) může být vyloučen, jestliže ;
- a) poruší-li jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- b) byl-li jako nájemce pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází, nebo
- c) opětovně a přes výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech.
- Rozhodnutí představenstva o vyloučení se doručuje členovi. V případě společného členství manželů v družstvu se rozhodnutí o vyloučení doručuje každému z manželů. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat námitky ke členské schůzi, podání námitek má odkladný účinek. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno doručit členovi písemnou výstrahu, a to z výjimkou vyloučení pro trestný čin proti družstvu nebo proti členovi družstva nebo pro porušení členských povinností, jejichž následky nelze odstranit. Rozhodnutí musí být písemné a musí být v něm uvedeno poučení o možnosti podání námitek proti rozhodnutí do 30 dnů ke členské schůzi. Rozhodnutí členské schůze potvrzující vyloučení může člen napadnout u soudu žalobou o neplatnost usnesení členské schůze družstva o vyloučení člena do 3 měsíců ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o vyloučení doručeno. Vyloučením zaniká členství člena v družstvu i nájem družstevního bytu a právo na uzavřené smlouvy o nájmu družstevního bytu, ke kterému se členství člena v družstvu a jeho družstevní podíl vztahuje. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi z nájmu bytu na pro nájem družstevního bytu nepoužijí. Členství vylučované osoby zaniká ke dni marného uplynutí lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí o vyloučení nebo ke dni doručení rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Rozhodnutí členské schůze o námitkách vylučovaného člena proti rozhodnutí představenstva o vyloučení se doručuje členovi doporučeně do vlastních rukou. Rozhodnutí o vyloučení může představenstvo, které je vydalo, samo zrušit. Neprojeví-li vylučovaný s takovým zrušovacím rozhodnutím do 1 měsíce souhlas k rozhodnutí se nepřihlíží. To neplatí pokud vylučovaný předtím představenstvo o zrušení rozhodnutí o vyloučení požádal..
- (5) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro zcela nedostačující majetek dlužníka, jeho členství se obnovuje. Insolvenční správce vyplatí do 30 dnů od právní moci rozhodnutí soudu o zrušení konkursu vyplacený vypořádací podíl družstvu. Jestliže družstvo vyplatilo vypořádací podíl členovi a ten jej nepředal insolvenčnímu správci je povinen člen ve stejné lhůtě vyplacený vypořádací podíl družstvu vrátit. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního právního předpisu, kdy se rovněž členství člena v družstvu obnovuje.
- (6) Smrtí člena zaniká členský vztah, majetková práva přecházejí na dědice. Dědic členských práv a povinností zůstavitele může požádat o členství v družstvu, které není vázáno na souhlas představenstva, anebo, nestane-li se členem, má nárok na majetkové vypořádání (čl. 10). Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání; po přijetí právoplatného dědice za člena je tento povinen dlužné částky družstvu splatit. Nestane-li se

takový dědic členem, nejsou poplatky hrazené za něho družstvem součástí vypořádacího podílu, ale vypořádací podíl se o ně jednostranným zápočtem družstva krátí.

- (7) Zánik společného členství manželů je uveden v článku 8, v odstavci. 1.

Článek 10.

Majetkové vypořádání při zániku členství

- (1) Nárok na vypořádací podíl vznikne bývalému členu nebo jeho dědicům při zániku jeho členství za trvání družstva. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena, násobeného počtem ukončených roků jeho členství, k souhrnu splacených členských vkladů všech členů družstva, násobených ukončenými roky 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, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
- (3) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Nárok na podíl na zisku vzniká jen za období trvání členství.
- (4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 11.

Členská evidence

Představenstvo vede knihu členů družstva, do níž se zapisuje:

- a) jméno, rodné číslo, adresa člena družstva (při společném členství manželů data obou manželů),
- b) datum vzniku členství v družstvu,
- c) výše podílu na základním kapitálu družstva, a to v %
- d) výše splaceného základního členského vkladu a data platby,
- e) výše splaceného případného dalšího členského vkladu
- f) označení bytu, ke kterému má člen právo nájmu,
- g) datum zániku členství v družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu.

Článek 12.

Práva a povinnosti členů družstva

- (1) Mezi práva člena družstva patří:
 - a) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činností družstva prostřednictvím jeho orgánů,
 - b) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který jako zakládající člen užívá či získá toto právo vstupem do družstva či převodem nebo přechodem družstevního podílu či jiným zákonným způsobem,
 - c) právo předkupní na v nájmu užívanou bytovou jednotku, pokud by členská schůze družstva rozhodla o prodeji bytových jednotek a bytový dům družstva k tomu účelu rozdělila; podrobné podmínky realizace předkupního práva a obsah náležitosti kupní smlouvy (viz. zejména určení kupní ceny a způsobu a termínu její platby) stanoví usnesení členské schůze,
 - d) právo na užívání bytu a zajištění služeb souvisejících s užíváním bytu, s kterým jsou členství v družstvu a družstevní podíl spojeny,
 - e) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,
 - f) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.,
 - g) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, které usnesení přijalo, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh u soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu,

- h) každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva nebo jeho organizační jednotky o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo,
 - i) další práva, vyplývající z příslušných ustanovení stanov družstva a ostatních vnitrodružstevních předpisů.
- (2) Mezi povinnosti členů družstva patří :
- a) povinnost plnit a dodržovat povinnosti vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů, plnit povinnosti z právních předpisů,
 - b) povinnost plnit povinnosti a závazky spojené s užíváním družstevního bytu, družstevního nebytového prostoru uvedené v těchto stanovách, v nájemní smlouvě, v domovním řádu, případně v dalších vnitrodružstevních předpisech,
 - c) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost jeho oprav; dále podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád,
 - d) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
- (3) Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva mohou být upravena domovním řádem a dalšími usneseními schválenými členskou schůzí.

Článek 13.

Podmínky vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

- (1) S každým členem družstva i nečlenem-nájemcem uzavře družstvo nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu, v případě družstevních nebytových prostor o nájmu družstevních nebytových prostor.
- (2) Členovi družstva vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, s kterým je spojen družstevní podíl člena v družstvu, na dobu neurčitou. Je-li družstevní podíl spojen s právem na uzavření smluv o nájmu více určených družstevních bytů, váže se toto právo člena družstva ke všem takto určeným bytům.
- (3) Právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu nebo uvolněného družstevního nebytového prostoru, s kterým je uvolněný podíl v družstvu spojen, vzniká přistoupením členovi družstva, bez odkladu po vzniku jeho nového členství v družstvu, je-li do družstva na základě své přihlášky po zaplacení základního členského vkladu a závazku k zaplacení či dalšího členského vkladu přijat.
- (4) Právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevních nebytových prostor, s kterým je spojen převáděný družstevní podíl, vzniká nabyvateli bez odkladu po prokázání převodu družstevního podílu či po oznámení převodu převodcem družstevního podílu. Není-li tato smlouva uzavřena nájemce vstupuje do práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu uzavřené mezi družstvem a převodcem.
- (5) Právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevních nebytových prostor, s kterým je spojen přecházející družstevní podíl, vzniká nabyvateli bez odkladu po oznámení nebo doložení přechodu družstevního podílu. K přechodu dochází rozhodnutím o dědictví. Dědic může uzavření smlouvy písemně odmítnout do jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí přechodu družstevního podílu a písemně oznámit a zároveň družstvu písemně sdělit, že na členství v družstvu netrvá, což má za následek ukončení jeho členství v družstvu a vznik nároku dědice na vypořádací podíl. V ostatním dědic vstupuje do práv a povinností zůstavitele.
- (6) Právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu či družstevních nebytových prostor, s kterým je spojen družstevní podíl při jiném zákonném vzniku vlastnictví družstevního podílu, vzniká nabyvateli bez odkladu po doložení vlastnictví družstevního podílu.
- (7) Při uvolnění družstevního bytu z nájmu (viz. důsledek vyloučení člena družstva nebo vystoupení člena z družstva či dohody o ukončení členství člena v družstvu) má každý stávající člen družstva přednostní právo na uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu pokud splní podmínku stanovenou těmito zásadami pro žadatele o členství v družstvu představující převzetí závazku ke splnění dalšího členského vkladu v rozsahu stanoveném těmito stanovami pro žadatele o členství v družstvu.

Článek 14.

Práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu
a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu

- (1) Smluvní ujednání o nájmu družstevního bytu se řídí ustanoveními §§ 741 až 747 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a v obecných zásadách, není-li stanoveno tímto zvláštním zákonem jinak, ustanoveními upravujícími nájem bytu a nebytového prostoru zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, těmito stanovami a vnitřními předpisy vydanými družstvem, kterým je zejména domovní řád. Nájem družstevních nebytových prostor se řídí při podnikatelském využití ustanoveními občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, při nikoli podnikatelském využití obecnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu.
- (2) Člen družstva má právo na zajištění služeb družstvem v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a s členovým užíváním bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví podrobně domovní řád a nájemní smlouvy.
- (3) Člen družstva má právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
- (4) Člen družstva má právo vlastním nákladem bez nároku na jeho náhradu po předchozím souhlasu družstva provádět v bytě stavební úpravy při dodržení právní úpravy stanovené stavebními předpisy. Souhlas družstva nenahrazuje stavební povolení ani jiný úkon stavebního úřadu. O případné stavební povolení žádá či stavební změnu ohlašuje stavebnímu úřadu člen sám s doložením písemného souhlasu družstva.
- (5) Člen družstva má právo poskytnout byt do pronájmu či podnájmu se souhlasem družstva; družstvo může stanovit paušální částku z pronájmu plynoucí do provozního fondu. Další zásady stanoví usnesení členské schůze.
- (6) Člen družstva má povinnost platit včas a řádně stanovené nájemné za družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, platby, zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu, nezálohové paušální úhrady souvisejících služeb, poplatky a splátky členského podílu; způsob a termíny plateb a splátek stanoví usnesení členské schůze. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných prokazatelných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován poplatek z prodlení za každý den prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně usnesení členské schůze.
- (7) Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu, hradí v nájemném pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva, vzniklé při správě těchto družstevních bytů; dále hradí členové družstva s nájemným náklady na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a to v příspěvcích na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- (8) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a další platby související s užíváním družstevního bytu se platí měsíčně nejpozději do posledního dne příslušného měsíce. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu pro všechny druhy záloh se provádí vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním topného období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 31.7., nestanoví-li právní předpis jinak. Reklamacie vyúčtování musí být uplatněna písemně nejpozději do 21 dnů od obdržení vyúčtování.
- (9) Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný do 31. srpna. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- (10) Podrobnosti může upravit představenstvo družstva ve směrnici o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostor.

- (11) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen - nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.
- (12) Člen družstva má povinnost oznamovat počet osob, pobývajících jako návštěva v bytě člena déle než 3 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt) pro účely vyúčtování služeb.
- (13) Člen družstva má povinnost při užívání družstevního bytu a souvisejících prostor družstevního domu chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád.
- (14) Člen družstva má povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá.
- (15) Člen družstva má povinnost při užívání družstevního bytu, jeho příslušenství a při užívání společných prostor družstevního domu zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva (včetně členů jejich rodin) jako s nájemci a uživateli dalších družstevních bytů.
- (16) Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva jako nájemců a uživatelů družstevních bytů, jejich součástí a příslušenství mohou být upravena domovním řádem a dalšími usneseními schválenými členskou schůzí.

ČÁST TŘETÍ

Orgány družstva a jejich kompetence

Článek 15.

Obecná ustanovení

- (1) Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
 - c) kontrolní komise.
- (2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
- (3) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je po založení družstva nejvýše tři roky, v dalších obdobích nesmí přesáhnout pět let. Členové orgánů mohou být opětovně voleni.
- (4) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období blízcí příbuzní.
- (5) Hlasování o orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis podle čl. 16 odst. 8 těchto stanov. Blíží podrobnosti o orgánech družstva může stanovit jednací řád.

Článek 16.

Členská schůze

- (1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně jednou za rok, vždy však do jednoho měsíce po sestavení řádné účetní závěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se ji nadpoloviční většina členů družstva, kteří hlasují většinou hlasů, nestanoví-li tyto stanovy jinak.
- (2) Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Den a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeno písemnou pozvánkou s uvedením programu do 15 dnů před konáním schůze. Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
- (3) Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno vždy svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popřípadě delegátů družstva.
- (4) Každý člen družstva má jeden hlas. Manželé jako společní členové družstva mají jeden společný hlas. Člen družstva se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem mužstva nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění.

- (5) K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K rozhodnutím o založení družstva, přijetí a vyloučení člena, změny stanov, zániku, sloučení či rozdělení družstva, zvýšení či snížení základního členského vkladu a o projednání výroční zprávy podle čl. 27 odst. 4 je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů.
- (6) Do působnosti členské schůze patří :
- a) přijímat a měnit stanovy se souhlasem 2/3 většiny všech členů, nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) určovat výši odměny představenstva a kontrolní komise
 - d) projednat výroční zprávu družstva
 - e) schvalovat řádnou účetní závěrku a rozhodovat o užití zisku či o úhradě ztrát družstva,
 - f) schvalovat poskytnutí případné finanční asistence
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva
 - h) rozhodovat o úhradě ztrát družstva členy ve smyslu čl. 5 odst. 5,
 - i) rozhodovat o zvýšení či snížení základního členského vkladu za podmínek stanovených zákonem a o možnosti a stanovení výše dalších členských vkladů,
 - j) schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - k) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - l) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva,
 - m) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu a zrušení,
 - n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou družstevní byty, pozemků, dále o rozdělení budovy s byty na bytové jednotky a společné prostory, taková rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt jako bytovou jednotku nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - q) schvalovat zprávu likvidátora o naložení likvidačním zůstatkem,
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
- (7) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od termínu původní řádné schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před termínem konání náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 1.
- (8) O průběhu jednání členské schůze 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.
- Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- (9) Ustavující členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
- (10) Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li řádně svolána do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.
- (11) Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí

neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

Článek 17.

Představenstvo družstva

- (1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, které:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - c) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů,
 - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - e) odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - g) rozhoduje o vyloučení člena z družstva
 - h) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva.
 - i) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov,
 - j) vede seznam a evidenci členů podle čl. 11.
- (2) Představenstvo má 3 členy (předsedu představenstva a dva místopředsedy představenstva), které volí členská schůze na období nejdéle 5 let. Předseda představenstva jedná za představenstvo navenek, je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy představenstva a jednoho z místopředsedů představenstva. V době nepřítomnosti předsedy představenstva jsou pak oba místopředsedové představenstva společně oprávněni podepisovat pouze právní úkon, pro který je předepsána písemná forma v rozsahu do 10.000,- Kč, případně vyšším, pokud je toto nutné k prokazatelnému odvrácení hrozící škody
- (3) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však 4x za rok. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů.
- (4) Předseda představenstva organizuje a řídí činnost představenstva, svolává a řídí jednání představenstva i běžnou činnost družstva.

Článek 18.

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komisi tvoří 3 členové, volení členskou schůzí. Pouze jí je kontrolní komise odpovědná, na ostatních orgánech družstva je nezávislá. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 6 měsíců.
- (2) Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
 - a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
 - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
 - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědností členů představenstva za škodu,
 - d) projednávat stížnosti členů družstva,
 - e) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
 - f) na zjištěné nedostatky upozorňovat představenstvo a dožadovat se zjednání nápravy.
- (3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

Článek 19.

Odměny členům orgánů. družstva

Členská schůze může za vykonávání volených funkcí stanovit usnesením finanční odměnu členům orgánů jako náhradu za ztrátu času a ušlý zisk.

Článek 20.

Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů. za škodu

- (1) Člen představenstva ani člen kontrolní komise družstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného. Člen představenstva ani člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu ani členem dozorčího či kontrolního orgánu právnické osoby s obdobným předmětem činnosti ani osoby v obdobném postavení.
- (2) Nároky. družstva. z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva. uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jím určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, která může rozhodnout o narovnání.

ČÁST ČTVRTÁ

Hospodaření družstva

Článek 21.

Majetek družstva

Majetek družstva tvoří souhrn základních členských vkladů podle čl. 5 a majetková účast členů podle čl. 6 stanov, dále pak nemovitý a movitý majetek družstva.

Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:

- a) nájemné z bytů a nebytových prostor a úhrada za různé služby, poskytované nájemníkům družstvem,
- b) dotace a dary,
- c) úroky z bankovních vkladů družstva,
- d) jiné příjmy z činnosti družstva.

Článek 22.

Základní kapitál družstva

- (1) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů.
- (2) Vklad nových členu družstva je splatný podle čl. 7 odst. 3, písm. c). Představenstvo může výjimečně povolit odklad nebo splátky členského vkladu podle čl. 7 odst. 3 písm. d) na základě dohody.

Článek 23.

Nedělitelný fond

- (1) Družstvo zřizuje při svém vzniku ve výši 10 % základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10 % z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině základního kapitálu.
- (2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva.

Článek 24.

Provozní fond (fond oprav)

- (1) Družstvo zřizuje provozní fond, jehož zdroje jsou určeny na opravy, údržbu a rekonstrukci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku. O dalším užití tohoto fondu rozhoduje představenstvo družstva.
- (2) Finančními zdroji provozního fondu jsou zejména nájemné z bytů a nebytových prostor a dotace na opravy poskytované městem, resp. státem a další zdroje. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
- (3) Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

Článek 25.

Omezení hospodaření družstva

- (1) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb jeho členů a k dalšímu rozvoji družstva.
- (2) Omezení hospodaření družstva včetně nakládání s jeho majetkem se řídí těmito stanovami a nestanoví-li tyto stanovy v souladu se zákonem jinak, pak ustanoveními příslušného platného zákona, kterými při přijetí těchto stanov jsou §§ 750 až 751 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.

Článek 26.

Vedení účetnictví

- (1) Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.
- (2) Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

Článek 27.

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- (1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- (2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- (3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.
- (4) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí každého následujícího kalendářního roku.

Článek 28.

Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

- (1) Družstvo zaniká výmazem z: obchodního rejstříku.
- (2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze, schváleným 2/3 většinou všech členů,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) rozhodnutím soudu dle § 757 zákona č. 90/2012 Sb. bez návrhu a s nařízením likvidace
 - porušuje závažným způsobem příslušná ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích o hospodaření se svým majetkem
 - provozuje činnost, která je v rozporu s § 727 zákona č. 90/2012 Sb., tj. provozuje doplňkovou činnost tak, že ohrožuje uspokojování bytových potřeb členů bytového družstva nebo provozuje takovou činnost tak, že nemá doplňkový charakter ve vztahu k činnosti, kterou zajišťování bytových potřeb členů bytového družstva.

- (3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů, pokud se družstvo nezrušuje s právním nástupnictvím, kdy se sloučí s jiným rovněž bytovým družstvem a právním nástupcem se stane bytové družstvo, kterým se sloučilo.
- (4) Člen družstva, který se sloučením nesouhlasil, má právo na vypořádání, pokud pro nesouhlas se sloučením družstva z družstva vystoupil.

Článek 29.

Společná ustanovení

- (1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
- (2) Lhůta k podání námitek proti rozhodnutí představenstva ke členské schůzi činí 30 dnů od doručení rozhodnutí nebo jeho doručení jeho oznámení a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak. Proti rozhodnutí členské schůze lze podat u věcně a místně příslušného krajského soudu do 3 měsíců od doručení jeho rozhodnutí žalobu na určení neplatnosti.

ČÁST ŠESTÁ

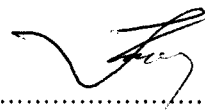
Závěrečné ustanovení

Článek 30.

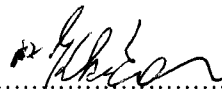
- (1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, případně ve věcech upravovaných zákonem č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem tímto zákonem.
- (2) Tyto stanovy ruší a nahrazují původní stanovy schválené ustavující schůzí družstva dne 9.4.1997 ve znění jejich změny ze dne 27.12.2001. Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi družstva dne 24.6.2014.

Představenstvo družstva:

Jaroslav Korec, předseda představenstva



Václav Klečka, místopředseda představenstva



Bedřich Popelka, člen představenstva

