

STANOVY

**Bytového družstva
Kyjevská 1229 a 1230**

OSTRAVA – PORUBA

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat i domy s byty, resp. nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Jako doplňkový charakter vlastní činnosti může v souladu se zákonem o obchodních korporacích provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Článek 1 Obchodní jméno a sídlo

Firma: **Bytové družstvo Kyjevská 1229 a 1230**

Sídlo: **Ostrava – Poruba, Kyjevská 1229, PSČ 708 00**

Bytové družstvo je zapsáno v rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr, č. vložky 876

IČ: 253 7 7442

Telefon: +420 774 586 068

Bankovní spojení: Komerční banka, č. ú. 19-7880500207/0100

(dále jen družstvo)

Článek 2 Předmět činnosti

1. Předmět činnosti družstva spočívá:
 - a) Ve správě majetku družstva,
 - b) v zajišťování bytových potřeb členů družstva,
 - c) v zajišťování služeb spojených s bydlením,
 - d) v přidělování družstevních bytů, resp. nebytových prostor a uzavírání příslušných nájemních smluv, přičemž družstevním bytem, resp. nebytovým prostorem se rozumí byt, resp. nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytl do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem,
 - e) v pronájmu bytových prostor, resp. nebytových prostor a uzavírání smluv o nájmu a pronájmu,
 - f) v dalších aktivitách schválených členskou schůzí.
2. Bytové družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jeden jeho člen již není nájemcem družstevního bytu či žádnému členovi nevznikne za zákonných podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

ČÁST DRUHÁ ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 1 Definice družstva

1. Družstvo je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku, v právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
2. Družstvo je obchodní korporací.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 2

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
4. Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
5. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu, resp. nebytového prostoru. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
6. Člen družstva je oprávněn svůj družstevní podíl převést na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství v družstvu podle stanov.

Článek 3 *Vznik členství v družstvu*

1. Členství v družstvu vzniká:
 - a) Při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) za trvání družstva přijetím za člena družstva na základě písemné přihlášky a složením základního vkladu,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích.na dobu neurčitou.
2. Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt. Z titulu dědění se může stát členem družstva i osoba nezletilá nebo fyzická osoba, která nemá na území České republiky pobyt.
3. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a závazek k převzetí vkladové povinnosti. Družstvo vrátí členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za svého člena družstva, a to do 30 dnů od rozhodnutí o nepřijetí.
4. Výše členského vkladu v dalším období může být upravena členskou schůzí.

Článek 4 *Přechod členství v družstvu*

1. Smrtí člena družstva přechází jeho členství v družstvu včetně nájmu družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl.
2. Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena družstva, jehož členství v družstvu zaniklo.
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevních bytů.

Článek 5

Převod členství v družstvu

1. Člen družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství v družstvu. Převod práv a povinností spojených s členstvím v družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.
3. V případě společného členství v družstvu manželů musí být na smlouvě o převodu členských práv a povinností podpisy obou manželů.

Článek 6

Společné členství v družstvu manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové v družstvu mají jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství v družstvu manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Společné členství v družstvu manželů zaniká:
 - a) Vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
 - c) rozhodnutím soudu,
 - d) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - e) smrtí jednoho z manželů či bývalých manželů,
 - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
6. Vznikem společného členství v družstvu manželů nezaniká to samostatné členství v družstvu kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství v družstvu společné.
7. Existence společného členství v družstvu manželů nevylučuje vznik samostatného členství v družstvu kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném družstvu.
8. K přeměně členství v družstvu dochází v případech, kdy se společné členství v družstvu manželů mění na samostatné členství v družstvu jednoho z manželů nebo se samostatné členství v družstvu jednoho z manželů mění na společné členství v družstvu manželů, a to zejména dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 7

Práva a povinnosti členů družstva

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva,
- b) volit a být volen do orgánů družstva,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu (zanikne-li se zánikem členství převodce v družstvu i jeho nájem družstevního bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami),
- f) platit nájemné (resp. zálohu na nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy těchto družstevních bytů),
- g) na roční vyúčtování jím zaplacených zálohových plateb a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování dle zásad schválených členskou schůzí,
- h) na vypořádací podíl v případě zániku členství v družstvu.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) Dodržovat stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platným právním řádem.
- b) Platit část nákladů zejména na správu, údržbu, opravy, daně, pojištění, provoz domu a úhradu služeb spojených s užíváním družstevního bytu, resp. nebytového prostoru, a zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti.
- c) Uhradit nedoplatky z vyúčtování zálohových plateb v předepsané výši a lhůtě splatnosti.
- d) Chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržívat družstevní byt, resp. nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu.
- e) Účastnit se členských schůzí družstva.
- f) Oznamovat družstvu bezodkladně změny týkající se člena družstva. Jde-li o člena družstva a nájemce bytového prostoru i příslušníků jeho domácnosti, resp. uživatele družstevního bytu, které jsou podstatné pro vedení členské, bytové, resp. nebytové evidence a pro zúčtování služeb. Neučiní-li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, jedná se o hrubé porušení povinnosti člena družstva.
- g) Umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu družstevního bytu, resp. nebytového prostoru.
- h) Platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva, a to ve výši dané členskou schůzí.
- i) Přispívat poměrnou částí na úhradu skutečné výše ztráty družstva, a to do výše maximálně trojnásobku základního členského vkladu.
- j) Uhradit družstvu škodu jím způsobenou.
- k) Uhradit nejpozději do 1 měsíce od vyzvání družstva penále a vícenáklady vzniklé družstvu z případných pozdních úhrad ze strany člena družstva. Výši penále a vícenákladů stanoví představenstvo družstva na základě platných předpisů.
- l) V případě nepřítomnosti delší než 2 měsíce či snížené dosažitelnosti je člen družstva povinen tuto skutečnost oznámit zástupcům družstva společně s označením osoby, která po tuto dobu zajistí v nezbytném případě vstup do družstevního bytu, resp. nebytového prostoru.
- m) Hradit veškeré opravy v družstevním bytě, resp. nebytovém prostoru.

Článek 8 **Majetková účast člena v družstvu**

Majetkovou účast v družstvu tvoří:

- Základní členský vklad.
- Další členský vklad.
- Dodatečný členský vklad.

1. Základní členský vklad je podíl člena družstva na základním kapitálu družstva. Je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.300 Kč.
2. Další členský vklad je vklad člena družstva do družstva na pořízení družstevního bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu. Tímto vkladem se člen družstva může rovněž podílet na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.
3. Dodatečný členský vklad je vklad člena družstva, jehož výši stanoví členská schůze pro případ uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu, resp. nebytového prostoru, změně velikosti stávajícího družstevního bytu, resp. nebytového prostoru, nástavby, vestavby či přístavby dalšího družstevního bytu v domě nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva.
4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem družstva písemnou dohodu, která obsahuje výši peněžitého vkladu nebo specifikaci předmětu nepeněžitého vkladu, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
5. Není-li vypořádání dodatečného členského vkladu za trvání členství v družstvu dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství v družstvu další členský vklad ani jeho část žádným způsobem vypořádávat.
6. V seznamu členů družstva se každý další členský vklad uvádí i s údajem, ke kterému družstevnímu bytu, resp. nebytovému prostoru včetně příslušejícího pozemku se vztahuje.

Článek 9 **Seznam členů družstva**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do seznamu členů družstva se zapisuje:
 - a) Jméno a bydliště, případně jiná členem družstva určená doručovací adresa.
 - b) Společní členové manželé se v seznamu členů družstva uvádějí jako společní členové družstva. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu na společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
 - c) Den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu.
 - d) Výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen družstva oznámí a doloží družstvu každou změnu evidovaných údajů bez zbytečného odkladu, družstvo provede oznámené změny poté, co mu budou prokázány. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a vyžádat si bezplatné potvrzení o svém členství v družstvu.
3. Údaje zapsané v seznamu členů družstva může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být použity pouze se souhlasem člena družstva, kterého se týkají.

Článek 10 **Zánik členství v družstvu**

1. Členství v družstvu zaniká:
 - a) Písemnou dohodou mezi členem družstva a družstvem,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) smrtí člena družstva,
 - e) převodem družstevního podílu,
 - f) přechodem družstevního podílu,
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce,
 - h) prohlášením konkursu na majetek člena družstva,

- i) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu (resp. insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva),
 - j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
 - k) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce,
 - l) jiným způsobem stanoveným zákonem o obchodních korporacích.
2. Zánikem členství v družstvu, které bylo spojeno s právem nájmu družstevního bytu nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, toto právo zaniká. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti.
 3. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena družstva. To neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.
 4. Členství v družstvu se rovněž obnovuje, jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
 5. V případě vyplacení vypořádacího podílu a následného obnovení členství v družstvu, je ten, kdo vypořádací podíl přijal, jej nejpozději do 30 dnů vrátit družstvu.

Článek 11 **Dohoda**

Dohoda o skončení členství v družstvu se uzavírá písemně. Členství v družstvu končí dnem sjednaným v dohodě.

Článek 12 **Vystoupení**

1. Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství v družstvu zaniká uplynutím výpovědní doby 6 měsíců. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o vystoupení družstvu.
2. Člen družstva, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen družstva, který nehlasoval pro změnu stanov, může z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov vystoupit. Vystupuje-li člen družstva z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov
 - a) změna stanov není pro vystupujícího člena družstva účinná a vztah mezi členem družstva a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
 - b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení (jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov),
 - c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato.jinak právo člena družstva vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká.
4. Členství v družstvu vystupujícího člena družstva zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.
5. Oznámení o vystoupení může člen družstva odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 13 **Úmrtí**

Zemře-li člen družstva, jeho členství v družstvu zaniká.

Článek 14

Vyloučení

1. Člena družstva, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze rozhodnutím představenstva družstva z družstva vyloučit tehdy, pokud:
 - a) Poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
 - b) Byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův družstevní byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
 - c) Závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně o obchodních korporacích, v těchto stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech.
 - d) Je v prodlení s úhradou členského vkladu, úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena představenstvu družstva a o této žádosti o odklad plateb představenstvo družstva kladně rozhodlo.
 - e) Bez povolení příslušných orgánů družstva a bez souhlasu orgánů družstva provedl zásadní stavební úpravy družstevního bytu a též neuhradil-li případné zákonné sankce, vyplývající z porušení tohoto zákona o obchodních korporacích.
 - f) Člen družstva po dobu alespoň 1 roku neoznámil změnu adresy evidované v seznamu členů družstva a jeho skutečný pobyt se stal družstvu neznámým.
2. Rozhodnutí o vyloučení společných členů družstva (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi družstva písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva.
4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení může člen družstva podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení (k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží). Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena družstva podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů družstva (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
5. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen družstva podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi družstva uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství v družstvu.
6. Rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení člena družstva a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi družstva doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů družstva.
7. Členství v družstvu vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi družstva bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen družstva vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo družstva je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena družstva z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou

schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena družstva proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena družstva v družstvu nezanikne.

Článek 15 **Vypořádací podíl**

1. Při zániku členství v družstvu za trvání družstva má bývalý člen družstva nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena družstva, kterému v daném účetním období zaniklo členství v družstvu k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů družstva k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.
3. Vypořádací podíl je splatný 3 měsíce ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše nebo 3 měsíce od vyklizení družstevního bytu.
4. Podmínkou výplaty vypořádacího podílu je uvolnění družstevního bytu člena družstva, jehož členství v družstvu zaniklo.
5. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky za bývalým členem družstva.
6. Při převodu členských práv a povinností nevzniká dosavadnímu členovi družstva vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

ČÁST TŘETÍ **ORGÁNY DRUŽSTVA**

Článek 1 **Orgány družstva**

Orgány družstva jsou:

- Členská schůze.
- Představenstvo.
- Kontrolní komise.

1. Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Člen voleného orgánu družstva vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu družstva, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
2. Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis.
3. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.

Článek 2 **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Členská schůze je svolávána představenstvem družstva dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Vlastní svolání a program schůze zajišťuje představenstvo družstva.
3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce v sídle družstva a současně ji zašle členům družstva elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů družstva. Pozvánka musí být na informační desce družstva až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka obsahuje alespoň:

- a) Firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze (místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena družstva se jí zúčastnit),
 - c) označení (zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze),
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen družstva může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze (pokud nejsou přiloženy k pozvánce).
4. Představenstvo družstva je povinno svolat členskou schůzi, požádá-li o to písemně alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žádný z členů představenstva družstva ani do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy družstva, kteří o svolání členské schůze požádali. Členové představenstva družstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.
5. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
- a) Přijímat a měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti.
 - b) Volit a odvolávat členy představenstva družstva včetně stanovení výše odměn členů představenstva družstva.
 - c) Schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty.
 - d) Schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích.
 - e) Schvalovat poskytnutí finanční asistence.
 - f) Rozhodovat o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení.
 - g) Rozhodovat o uhrazovací povinnosti.
 - h) Schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
 - i) Rozhodovat o přeměně družstva.
 - j) Schvalovat podmínky smlouvy o dalším členském vkladu a její změnu či zrušení.
 - k) Rozhodovat o zrušení družstva s likvidací.
 - l) Volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny.
 - m) Schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem.
 - n) Schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty.
 - o) Rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva.
 - p) Rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění.
 - q) Schvalovat majetkové a finanční úkony nad 100.000 Kč, vyjma úhrady médií.
6. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tento zákon o obchodních korporacích ani stanovy do její působnosti nesvěřují. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené tímto zákonem o obchodních korporacích do působnosti představenstva družstva.
7. Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy účast členů družstva majících vyšší počet hlasů. Při posuzování usnášeníschopnosti a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů družstva, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle § 660 až 662 zákona o obchodních korporacích.
8. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů družstva, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
9. K přijetí usnesení o změně stanov se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů družstva, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích vyšší počet hlasů.
10. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva § 643 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.
11. Vyhradí-li si členská schůze rozhodování o určité záležitosti do své působnosti v souladu s odstavcem 4 tohoto článku stanov, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou

přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi § 658 zákona o obchodních korporacích.

12. Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
13. Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Manželé, jsou-li společnými členy družstva, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich.
14. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá plnou moc udělenou žádnou.
15. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní členskou schůzi náhradní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 5) tohoto článku stanov. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva § 648 odst. 2 zákona o obchodních korporacích.
16. Ten, kdo členskou schůzi svolal, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze zápis, který musí obsahovat:
 - a) Datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů družstva (kteří požádali o jejich zaprotokolování),
 - e) přílohy k zápisu, a to:
 - Seznam účastníků schůze,
 - pozvánku na schůzi,
 - podklady (které byly předloženy k projednáváním bodům),
 - plné moci.
17. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
18. O rozhodnutí členské schůze o změně stanov a dalších rozhodnutích dle § 659 odst. 2 zákona o obchodních korporacích, musí být pořízena veřejná listina.
19. Připouští se rozhodování per rollam podle § 652 až 655 zákona o obchodních korporacích.
20. Člen družstva nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může podat návrh soudu, aby rozhodl o neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení § 663 zákona o obchodních korporacích, § 258 občanského zákoníku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Právo dovolat se neplatnosti zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí usnesení.
21. Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.
22. Usnesení členské schůze bude zveřejněno na vývěsní tabuli.

Článek 3 **Představenstvo družstva**

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem o obchodních korporacích, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva.
2. Představenstvo družstva má 3 členy.

3. Představenstvo družstva volí ze svých členů předsedu představenstva družstva a jednoho místopředsedu představenstva družstva.
4. Za družstvo jednájí samostatně předseda představenstva družstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda představenstva družstva.
5. Je-li pro právní jednání, které činí představenstvo družstva, předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně nejméně dva členové představenstva družstva.
6. Předseda představenstva družstva organizuje a řídí jednání představenstva družstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva.
7. Představenstvu družstva náleží zejména tyto činnosti:
 - a) Plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - b) rozhoduje o majetkových a finančních dispozicích do 100.000 Kč včetně,
 - c) rozhoduje o přijetí za člena družstva,
 - d) rozhoduje o vyloučení člena družstva z družstva,
 - e) projednává písemné podněty a návrhy členů družstva a písemné stížnosti nečlenů družstva (na něž je povinnost odpovědět do 30 dnů),
 - f) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - g) zabezpečuje vypracování řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva (které předkládá členské schůzi k projednání),
 - h) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky družstevních bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - i) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
 - j) navrhuje příslušným orgánům družstva zápisy změn ve veřejném rejstříku týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
8. Schůze představenstva družstva svolává předseda představenstva družstva nebo kterýkoliv člen představenstva družstva. Pravidla svolávání si určí představenstvo družstva po svém zvolení.
9. Představenstvo družstva se schází podle potřeby.
10. Představenstvo družstva rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
11. O průběhu jednání představenstva družstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva družstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi. U neuvedených členů představenstva se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva družstva má právo na vydání kopie zápisu.
12. Představenstvo družstva se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.
13. Člen představenstva družstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob.
14. Člen představenstva družstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo v obdobném postavení.
15. Člen představenstva družstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou oprávněnou osobou podle zápisu v obchodním rejstříku.

Článek 4 **Kontrolní komise družstva**

1. Kontrolní komise družstva kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
2. Kontrolní komise družstva je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise družstva má 3 členy.
4. Kontrolní komise družstva se vyjadřuje písemně k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů družstva.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise družstva představenstvo družstva a vyžaduje sjednání nápravy.
6. Kontrolní komise družstva volí ze svých členů předsedu kontrolní komise družstva.
7. Člen kontrolní komise družstva k tomu pověřený je oprávněn účastnit se jednání představenstva družstva. Není-li žádný člen kontrolní komise družstva pověřen, účastní se jednání předseda kontrolní komise družstva. O každém jednání představenstva družstva musí představenstvo družstva kontrolní komisi družstva předem informovat.
8. O průběhu jednání kontrolní komise družstva a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise družstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.

Článek 5

Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

1. Členem představenstva družstva může být jen osoba plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
2. Funkční období členů představenstva družstva a členů kontrolní komise družstva je 5 let. Funkční období členů voleného orgánu družstva končí všem jeho členům stejně.
3. Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů družstva opětovně.
4. Člen orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán družstva, jehož je členem. Příslušný orgán družstva je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen orgánu družstva oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu družstva, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán družstva na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU, RESP. NEBYTOVÉHO PROSTORU

Článek 1

Nájemní smlouva

1. Člen družstva je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách.
2. Nájem družstevního bytu, resp. nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt, resp. nebytový prostor.
3. Nájemci vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) Na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu.
 - b) Převodem družstevního podílu, pokud převodce má toto právo vůči družstvu.
 - c) Na základě zdědění družstevního podílu, bylo-li toto právo s družstevním podílem spojeno.
4. Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
5. Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu, resp. nebytového prostoru, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu, resp. nebytového prostoru nebo jejich výši.
6. Nájem družstevního bytu, resp. nebytového prostoru zaniká:
- a) Zánikem členství v družstvu nájemce.
 - b) Písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem, podle které současně vznikne nájem tohoto člena družstva k jinému nebo stejnému družstevnímu bytu, resp. nebytovému prostoru nebo takový nájem vznikne v přímé souvislosti s touto dohodou o zániku nájmu.
7. Nájemce, jemuž zaniklo členství v družstvu a nestal se vlastníkem předmětného družstevního bytu, je povinen družstevní byt, resp. nebytový prostor vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
8. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že družstevní byt, resp. nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu, resp. nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo jako pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem. Toto neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
9. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všichni mohli v družstevním bytě žít v obvyklých podmínkách.

Článek 2

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
2. V průběhu roku je nájemce povinen průběžně platit zálohu na nájemné ve výši stanovené členskou schůzí družstva. Tato záloha na nájemné zahrnuje předpokládané ekonomicky oprávněné náklady družstva a je splatná nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc. Nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy těchto družstevních bytů.
3. Záloha na nájemné je zúčtována v rámci účetní závěrky se skutečnými náklady družstva za kalendářní rok. Toto vyúčtování podléhá schválení členskou schůzí. Případné přeplatky se převádějí do následujícího účetního období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na nájemné. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je nájemce povinen uhradit družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku. Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy a údržbu vytvořené ze záloh na nájemné.
4. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku vyúčtuje družstvo s nájemcem nejpozději v termínu dle platných předpisů. Vyúčtování lze se souhlasem nájemce zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů družstva. V rámci vypořádání rozdílů

mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na plnění spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo nájemci uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je nájemce povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.

5. Nezaplatí-li nájemce nájemné, resp. zálohu na nájemné, nebo vyúčtováním zjištěný nedoplatek, nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu, resp. zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu sankce z prodlení v souladu s příslušným právním předpisem.

Článek 3 ***Zánik nájmu***

Nájem zaniká:

- Zánikem členství nájemce.
- Písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě.
- Písemnou výpovědí nájemce, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit.

Článek 4 ***Podnájem***

1. Pronajatý družstevního byt nebo její část lze přenechat jiné osobě do podnájmu jen na základě písemné smlouvy.
2. Smlouva o podnájmu musí být uzavřena vždy jen na dobu určitou. Smlouva je neplatná bez písemného souhlasu představenstva družstva.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Článek 5 ***Výměna družstevního bytu***

1. Nájemce může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně družstevního bytu.
2. Dohoda o výměně družstevního bytu musí mít písemnou formu a musí být úředně ověřena.
3. Dohodu o výměně družstevního bytu se členem družstva se na nového nájemce současně převádějí členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu.

Článek 6 ***Společný nájem družstevního bytu manželů***

1. Společný nájem družstevního bytu manželů může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. 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. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
 - a) Rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu.
 - b) Dohodou (rozvedených) manželů.
 - c) Rozhodnutím soudu.
 - d) Smrtí jednoho z manželů.
 - e) Zánikem nájmu družstevního bytu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
8. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem družstva s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
9. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl.
10. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 7

Opravy a údržba, stavební úpravy družstevního bytu a domu

Opravy a výměny zařízení v družstevním bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce družstevního bytu. Opravy a udržování společných částí domu hradí družstvo. Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov:

1. Nájemce zajišťuje a provádí drobné opravy v družstevním bytě, zajišťuje a provádí činnosti spojené s běžnou údržbou družstevního bytu včetně výměny předmětů vnitřního vybavení. Nájemce hradí náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou družstevního bytu a dále náklady na všechny opravy v družstevním bytě včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení, jakož i nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů elektro si zajišťuje a hradí nájemce od vnitřních bytových jističů včetně bytové rozvodnice. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů vody si zajišťuje a hradí nájemce od hlavního uzávěru vody pro družstevní byt mimo tento uzávěr. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů odpadů v družstevním bytě si zajišťuje a hradí nájemce od vstupu do svislého kanalizačního svodu. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů plynu si zajišťuje a hradí nájemce od příruby plynoměru. Nájemce nehradí opravy a výměnu rozvodů a radiátorů ústředního topení, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
2. Běžnou údržbou družstevního bytu se rozumí udržování a čištění družstevního bytu včetně zařízení a vybavení družstevního bytu, které se provádí obvykle při užívání družstevního bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení družstevního bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů.
3. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu v plné výši vynaložených nákladů, včetně náhrady nákladů na dezinfekci a deratizaci.
4. Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, umísťovat jakékoliv předměty a zařízení na fasádu budovy, venkovní okenní parapety a okenní rám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení povinnosti stanovené v tomto odstavci se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu družstevního bytu.
5. Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v družstevním bytě vyjma drobných oprav v družstevním bytě a běžné údržby družstevního bytu. Nájemce je povinen při opravě a úpravě oken, vč. parapetů, z pohledu zvenčí zachovat vzhled a barevné provedení.

6. Nájemce je povinen provádět stavební činnosti a opravy v družstevním bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění.
7. Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré podklady související se stavební činností a opravami v družstevním bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od vydání kolaudačního souhlasu.
8. Nájemce je provozovatelem elektrických rozvodů a zařízení v družstevním bytě. Jejich revize a opravy zajišťuje na své náklady.
9. O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do družstevního bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas.
10. Nájemce nesmí zasahovat do bytových vodoměrů (certifikace) Údržba a opravy včetně výměn těchto společných částí přísluší výlučně družstvu, pokud k výměně nebo opravě nemá písemný souhlas družstva.
11. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
12. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadojí-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních družstevních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu družstevního bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření tepla a vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
13. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, popř. osoby, které do domu pustil (podnájemce, návštěva nebo dodavatel nájemce či podnájemce). Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
14. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu družstva (mezi tyto patří i např. instalace nebo odpojení plynového spotřebiče, instalace závěsného topidla, zrušení otopného tělesa, apod.) a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Porušení této povinnosti je důvodem pro postup podle části druhé, čl. 14 stanov.
15. I když nájemce provádí stavební úpravy družstevního bytu se souhlasem družstva, nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 1 *Financování činnosti družstva*

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmu získaných hospodařením s družstevními byty, resp. nebytovými prostory nebo z jiných zdrojů.
2. Družstvo hospodaří tak, aby uspokojovalo potřeby členů družstva v oblasti bydlení při plnění vnějších závazků a zároveň chránilo majetek družstva.
3. Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření:
 - a) Základní kapitál,
 - b) nedělitelný fond,
 - c) fond dalších členských vkladů,

- d) fond dodatečných dalších členských vkladů,
- e) dlouhodobou zálohu na opravy,
- f) zákonnou rezervu na opravy a údržbu.

Článek 2

Základní kapitál

Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů a eviduje se podle jednotlivých členů družstva.

Článek 3

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
2. Nedělitelný fond lze použít k úhradě ztráty. V případě likvidace družstva se stane součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy družstva.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.

Článek 4

Fond dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění vkladové povinnosti členů družstva, převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo převodem zdrojů z dodatečných členských vkladů.
2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s pořízením družstevního bytového domu a pozemku, příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu.
3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu, resp. nebytového prostoru a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena družstva podle jiného právního předpisu.
4. Fond se eviduje podle jednotlivých členů družstva a družstevních bytů, resp. nebytových prostorů včetně příslušejících pozemků, ke kterým se vztahuje.

Článek 5

Fond dodatečných dalších členských vkladů

1. Fond se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady.
2. Fond se eviduje podle jednotlivých členů družstva.

Článek 6

Dlouhodobá záloha na opravy

1. Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky z nájemného a převodem podílu členů družstva na zisku družstva.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby a provozu domu, a to zejména na:
 - a) Na opravy, údržbu, modernizaci a revitalizaci společných částí domu, jako je obvodový plášť budovy, včetně balkónů a střechy.
 - b) Výměna výplní stavebních otvorů.
 - c) Opravy a údržba společných prostor domu, včetně výmalby.

- d) Opravy a výměna hlavních částí elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a plynových rozvodů, a to:
 - Elektrorozvody po bytové jističe,
 - rozvody vody a plynu po bytové měřiče,
 - hlavní kanalizační svod po napojení na bytový rozvod.
 - e) Opravy a výměna vzduchotechniky.
 - f) Opravy a výměna otopné soustavy.
 - g) Opravy a výměna rozvodů společné televizní antény.
 - h) Opravy a výměna domovních zvonků, otvíračů a telefonů.
3. Členská schůze může schválit i mimořádný příspěvek na financování mimořádných nákladů nebo technického zhodnocení hmotného majetku družstva.
4. Po schválení členskou schůzí může být dlouhodobá záloha nebo její část převedena do fondu dalších členských vkladů.

Článek 7 **Rezerva na opravy a údržbu**

1. Tvorba rezervy musí být schválena členskou schůzí.
2. Rezerva se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů příspěvkem, který je součástí nájemného.
3. Plán rezerv na opravy musí být podložen propočtovými kalkulacemi jednotlivých předpokládaných akcí.
4. Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu domu.
5. Nečerpaná nebo nevyčerpaná rezerva se převádí do následujícího roku (let) dle platného zákona o rezervách.

Článek 8 **Finanční hospodaření**

Zásady finančního hospodaření se řídí obecně závaznými právními předpisy a vnitřním předpisem družstva k hospodaření.

Článek 9 **Účetní závěrka a výkaznictví, účetní rok**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní navrhne představenstvo družstva i způsob rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztráty.
 - a) Rozdělení zisku: Zisk se převede do nedělitelného fondu nebo do dlouhodobé zálohy na opravy dle rozhodnutí členské schůze.
 - b) Úhrada ztráty: Vzniklá ztráta se hradí z nedělitelného fondu, z fondu dodatečných dalších členských vkladů, nerozděleného zisku minulých let, případně členská schůze stanoví uhrazovací povinnost členům družstva, a to podle stejného kritéria, jakým se podílejí na tvorbě dlouhodobé zálohy.
2. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty k nahlédnutí.
3. Roční účetní závěrky a zvláštní účetní závěrky se provádějí a podléhají kontrole podle obecně závazných právních předpisů.
4. Družstvo zpracovává a příslušným orgánům družstva poskytuje výkazy o své činnosti podle obecně závazných právních předpisů.

5. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince.
6. Účetnictví se vede za družstvo jako celek.

Článek 10 ***Odpovědnost za hospodaření***

1. Družstvo odpovídá za závazky celým svým majetkem.
2. Stát ani jiná právnická osoba neručí za závazky družstva a družstvo neručí za závazky státu nebo jiných právnických osob, pokud by výslovně takovou záruku nepřevzalo.

ČÁST ŠESTÁ **ZÁNÍK DRUŽSTVA**

Článek 1 ***Podmínky zániku***

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace.
2. Družstvo se ruší:
 - a) Usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje veřejnou listinou.
 - b) Rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci.
 - c) Přeměnou družstva fúzí, rozdělením nebo změnou právní formy.
3. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva, ustanoví likvidátora.
4. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se ke dni přeměny bez likvidace.
5. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:
 - a) Vyvíjí nezákonnou činnost.
 - b) Narušuje veřejný pořádek.
 - c) Nesplňuje předpoklady pro vznik družstva dané občanským zákoníkem.
 - d) Nemá déle než 2 roky statutární orgán družstva schopný usnášet se.
 - e) Není schopno po dobu delší než 1 rok plnit svůj účel.
 - f) Nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy družstva.
 - g) Porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného předpisu o hospodaření s majetkem družstva.
 - h) Provozuje činnost, která je v rozporu s jinými právními předpisy, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
6. V případě rozhodnutí soudu o zrušení družstva, jmenuje soud likvidátora.

Článek 2 ***Likvidace***

1. Případná likvidace družstva se koná dle platného občanského zákoníku a jiných právních předpisů.
2. Pokud nejsou uspokojena práva včas přihlášených věřitelů, nelze použít likvidační zůstatek ani jeho část.

3. Podíl člena družstva na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a je vyplácen v penězích. Nelze-li podíl člena družstva na likvidačním zůstatku uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
4. Konečná zpráva o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrka musí být likvidátorem předložena ke schválení členské schůzi.

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 1 *Doručování*

1. Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstva družstvu sdělil nebo která je družstvu známá.
2. Lhůta pro podání odvolání činí 30 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet následujícím dnem po doručení rozhodnutí.

Článek 2 *Počítání času*

1. Lhůta učená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
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, padne 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 je zachována, jestliže písemnost byla poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo družstva může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen družstva do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Článek 3 *Přechodná a závěrečná ustanovení*

1. Pro úpravu právních vztahů družstva, jeho členů, hospodaření s majetkem družstva a jeho členů a všech dalších postupů, pokud vycházejí ze zákona a nebyly v těchto stanovách uvedeny, použijí se příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích, včetně jejich prováděcích předpisů.
2. Ustanoveními těchto stanov se řídí i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy i mezi jeho členy navzájem před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

3. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy a dosavadními stanovami.
4. O žádostech odvolání členů družstva, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Článek 4 ***Platnost a účinnost***

1. Nabytím platnosti těchto stanov pozbývají platnost stanovy z 29.5.2014.
2. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne
3. Platnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník a zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních korporacích.

V Ostravě - Porubě dne: