

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

I. ČÁST PRVNÍ Základní pojmy

Článek 1. Úvodní ustanovení

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je obchodní korporací.

Článek 2. Obchodní firma a sídlo družstva

- 1) Firmou družstva je: Bytové družstvo B. Martinů 723
- 2) Sídlo družstva: Ostrava, Poruba, Bohuslava Martinů 723/8, PSČ 708 00.
- 3) IČ: 278 09 790
- 4) Informační deska je zřízena v sídle družstva a zpřístupněna je členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva.

Článek 3. Předmět činnosti družstva

- 1) Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb členů družstva, čímž se rozumí zejména:
 - a) správa majetku družstva
 - b) zajišťování služeb spojených s bydlením
 - c) přidělování družstevních bytů a uzavírání nájemních smluv
 - d) zajišťování údržby, oprav a rekonstrukce bytových a nebytových prostor.

Článek 4. Základní členský vklad

- 1) Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 3.500,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Splacení základního členského vkladu k výzvě předsedy družstva je podmínkou vzniku členství.

- 2) Člen družstva se může na základním kapitálu podílet jedním nebo více dalšími členskými vklady. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.
- 3) Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. Zvýšení základní členského vkladu doplatky členů je možné, a to pouze jednou za 3 roky a nejvýše na trojnásobek stávající výše základního členského vkladu. Podrobnosti stanoví Zákon o korporacích.
- 4) Dále je člen povinen uhradit zápisné ve výši 500,-Kč (vstupní vklad). Zápisné je nevratné a netvoří majetkovou účast člena na majetku družstva. Zápisné je vratné v případě nepřijetí za člena a je splatné spolu s přihláškou.
- 5) Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mohou mít členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do trojnásobku výše základního členského vkladu.

Článek 5. Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl je tvořen členským vkladem.
- 2) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 3) Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví.
- 4) Družstevní podíl lze zastavit.
- 5) Družstevní podíl lze rozdělit za podmínek uvedených v Zákoně o obchodních korporacích.
- 6) Výše a splácení členského podílu je evidována podle čl. 10.

II. ČÁST DRUHÁ Vznik a zánik členství

Článek 6. Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká při splnění všech podmínek stanovených v Zákoně o obchodních korporacích a stanovami. Členem družstva se může stát pouze fyzická osoba.
- 2) Členství vzniká po splnění podmínek:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva;
 - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky;
 - c) převodem a přechodem družstevního podílu;
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

- 3) Nového člena podle odstavce 2 písm. b) lze přijmout na základě písemné přihlášky a po splnění těchto podmínek:
- a) souhlas s přijetím schválený členskou schůzí bytového družstva
 - b) splacení základního členského vkladu podle čl. 5 těchto stanov současně s podáním přihlášky do družstva a zaplacení zápisného. V případě nepřijetí uchazeče za člena je mu základní členský vklad a zápisné vráceno do 3 dnů po rozhodnutí členské schůze o nepřijetí,
 - c) závazkem ke splacení dalšího členského vkladu ve výši a lhůtě určené členskou schůzí. To neplatí, jestliže člen nemá v družstvu byt. Členská schůze stanoví další podrobnosti svým usnesením.
- 4) a) Převodem podle odstavce 2 písm. c) lze převést družstevní podíl: na jiného člena družstva či jinou osobu na základě Dohody o převodu družstevního podílu, která nepodléhá souhlasu družstva. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- b) Přechodem podle odstavce 2 písm. c) dochází k přechodu družstevního podílu: na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního podílu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlídnou při vypořádání dědictví.

Článek 7. Společné členství manželů v družstvu

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
- 2) Společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 4) Společní členové mají při hlasování jeden hlas.

Článek 8. Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou,
 - b) vystoupením,
 - c) vyloučením,
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) způsobem uvedených v § 610 písm. j) Zákona o korporacích (neúspěšná dražba);
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce;
- 2) Písemná dohoda o zániku členství musí být podepsána předsedou a místopředsedou představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.
- 3) Majetkové vypořádání se provede nejpozději do tří měsíců po řádné závěrce družstva za rok v němž členství zaniklo.
- 4) Vystoupením zaniká členství po uplynutí výpovědní doby v délce 3 měsíců; tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.
- 5) O vyloučení rozhoduje členská schůze bytového družstva.

Člen může být vyloučen, jestliže závažně nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje povinnosti uvedené v zákoně, ve stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech;

Člena nebo společné členy družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva:

 - a) Poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
 - b) Byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na

osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení nebo o zamítnutí námitek je možno podat ve lhůtě 3 měsíců od dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné.

Článek 9. Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splněného členského vkladu dosavadního člena.
- 2) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla zjištěna výše vypořádacího podílu, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.
- 3) Byl-li člen bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až od dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 10. Členská evidence (Seznam členů)

Družstvo vede knihu seznamu všech členů družstva a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do seznamu členů se zapisuje:

- a) jméno, příjmení, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství data obou),
- b) datum vzniku členství v družstvu,
- c) výše podílu na základním kapitálu družstva,
- d) výše splaceného členského vkladu a data platby,
- e) označení bytu, ke kterému má člen právo bydlení,

- f) datum zániku členství v družstvu, výše a datum splacení vypořádacího podílu,
- g) e-mailová adresa člena družstva.

Článek 11. Práva a povinnosti členů družstva

- 1) Člen družstva má kromě užívacího práva k družstevnímu bytu dále právo zejména:
 - a) volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu;
 - c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem;
 - d) na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který jako člen užívá či získá k němu nájemní právo vstupem do družstva,
 - e) na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví interní směrnice družstva;
 - f) požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,
 - g) žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva,
 - h) na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.,
 - i) navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami,
 - j) podat za družstvo žalobu proti členu orgánu družstva o náhradu újmy, kterou družstvu způsobil;
 - k) převést byt do osobního vlastnictví v souladu se zákonem;
 - l) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se člen nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov, a
 - m) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu.
- 2) Mezi povinnosti členů družstva patří zejména:
 - a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,
 - b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, 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 důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován zákonný úrok z prodlení. Výčet poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně usnesení členské schůze,

- c) 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,
 - d) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád,
 - e) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá,
 - f) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva.
- 3) Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upravuje domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí.

Článek 12. Nájemní smlouvy

- 1) Družstvo uzavře se členem, který splňuje všechny podmínky stanovené tímto zákonem a stanovami pro členství v družstvu a není vůči bytovému družstvu v prodlení s plněním svých povinností, smlouvu o nájmu družstevního bytu a umožní mu jeho užívání.
- 2) Nájemní smlouva členů družstva bude kromě obligatorních náležitostí podle občanského zákoníku obsahovat i placení dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem družstevního bytu, službami, správou a opravami domu atd.

III. ČÁST TŘETÍ Orgány družstva a jejich kompetence

Článek 13. Obecná ustanovení

- 1) Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze
 - b) představenstvo.

Článek 14. Členská schůze

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina všech členů družstva.
- 2) Členskou schůzi svolává představenstvo. Představenstvo nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka také návrh těchto změn nebo návrh usnesení. Rozhodování per rollam je připuštěno a řídí se příslušnými ustanoveními Zákona o obchodních korporacích.
- 3) Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno vždy svolat, je-li to v důležitém zájmu družstva anebo požádá-li o to písemně jedna třetina 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. Představenstvo je povinno vydat této osobě na její žádost seznam členů.
- 4) Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění.
- 5) Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 1/3 všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 6) K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K rozhodnutím o založení družstva, přijetí a vyloučení člena, změny stanov, zániku, převodu družstevních bytů do osobního vlastnictví je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů.
- 7) Rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva je členská schůze se schopna usnášet, jsou-li přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 8) Do působnosti členské schůze patří:
 - a) měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a jeho předsedu a místopředsedy,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

- f) rozhodnutí o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy
- g) stanovit Zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a za plnění poskytovaná v souladu s jejich užíváním, jakož i způsob jejich vyúčtování a placení
- h) rozhodovat o Zásadách pro přiznání odměny v souvislosti s výkonem funkce předsedy družstva a dalších pověřených členů
- i) rozhodovat o Zásadách pro přiznání odměny v souvislosti s výkonem pracovních činností pro družstvo
- j) volit další komise k plnění vzniklých úkolů a požadavků nebo plněním pověřit některého člena družstva
- k) schvalovat jednací a volební řád
- l) schvalovat organizační řád družstva
- m) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- n) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- o) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- p) rozhodovat o použití rezervního fondu;
- q) rozhodovat o zvýšení, nebo snížení základního členského vkladu a určení výše dalšího členského vkladu;
- r) rozhodovat o zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena družstva;
- s) schvalovat zásady pro financování oprav a údržbu družstevního bytového fondu
- t) rozhodovat o převodu vlastnického práva k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věčně souvisejícím; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout pouze po předchozím písemném souhlasu, opatřeného ověřeným podpisem, všech členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, a všech členů družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. To neplatí, jestliže se jedná o převody družstevních bytů nebo nebytových prostor do osobního vlastnictví členů bytového družstva. Udělený souhlas je závazný i pro právní nástupce osoby, která jej udělila;
- u) rozhodovat o zastavení nebo jakémkoli jiném zatížení družstevních bytů, nebo budov s družstevními byty nebo pozemků jimi zastavěných a s nimi věčně souvisejících, pouze po předchozím písemném souhlasu, opatřeného ověřeným podpisem, 2/3 většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Udělený souhlas je závazný i pro právní nástupce osoby, která jej udělila.
- v) rozhodovat o jiných dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty (například stavební úpravy) takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím

písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká;

- w) rozhodovat o převodu bytů do osobního vlastnictví,
 - x) rozhodovat o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci vyhradila členská schůze;
- 9) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 10) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
 - b) program jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) námitky členů.
- 11) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů či jednotlivých členů.
- 12) Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu.
- 13) Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.

Článek 15. Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Jednat za představenstvo jménem družstva navenek je oprávněn předseda představenstva samostatně, nebo alespoň dva členové představenstva společně. Za družstvo se podepisují členové představenstva tak, že k tištěné, napsané nebo natištěné obchodní firmě společnosti připojí svůj podpis.
- 3) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu, zejména:
 - a) plní usnesení členské schůze a odpovídají za svou činnost,
 - b) projednává podněty, návrhy a stížnosti členů družstva (popř. nečlenů družstva), na něž

- jsou povinni odpovědět do 30 dnů po doručení,
- c) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - d) odpovídá za řádnou účetní závěrku a, které předkládá členské schůzi k projednání a ke schválení; odpovídá za předání listin, které se zakládají do Sbírký listin vedené rejstříkovým soudem,
 - e) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněn vydávat písemné výstrahy,
 - f) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
 - g) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti,
 - h) vede seznam a evidenci členů podle čl. 10.
- 4) Členy představenstva mohou být zvoleni jen plně svéprávní členové družstva starší 18 let, kteří splňují předpoklady pro výkon funkce stanovenými právními předpisy. Členy představenstva volí ze svých členů členská schůze. Předsedu a místopředsedy představenstva volí členská schůze.
- 5) Představenstvo má 3 členy.
- 6) Funkční období členů představenstva nesmí přesáhnout pět let.
- 7) Jestliže člen představenstva, odstoupí z funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí členská schůze zvolit do tří měsíců nového člena představenstva. Výkon funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva.
- 8) Členové představenstva, kteří jsou do své funkce zvoleni, mohou ze své funkce odstoupit, nikoli však v době pro družstvo nevhodné. Jejich funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná orgán, který je zvolil, nejdéle však uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení.
- 9) Představenstvo se schází dle potřeby. O každém jednání představenstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů svých členů.

Článek 16. Kontrolní orgán

- 1) Kontrolním orgánem je členská schůze družstva.
- 2) Mezi pravomoci kontrolního orgánu patří:
 - a) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od předsedy nebo místopředsedy jakékoli informace o hospodaření družstva,
 - b) projednávat stížnosti členů družstva,
 - c) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
 - d) na zjištěné nedostatky upozorňovat předsedu nebo místopředsedy představenstva a vyžadovat sjednání nápravy.

- 3) Kontrolní orgán je oprávněn vyžadovat si u předsedy a místopředsedů představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Ti jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit kontrolnímu orgánu všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky na hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

Článek 17.
Odměny členů představenstva

Za výkon funkce mají členové představenstva nárok na funkční odměnu podle zásad schválených členskou schůzí družstva.

Článek 18.
Zákaz konkurence a odpovědnost členů představenstva

Členové představenstva jsou povinni dodržovat zákaz konkurence a pravidla o střetu zájmů podle Zákona o obchodních korporacích a Občanského zákoníku.

IV. ČÁST ČTVRTÁ
Nájem družstevního bytu

Článek 19.
Obecná ustanovení

Pro nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se použijí ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Podmínky pro uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu podle občanského zákoníku se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu. Bytem se pro účely této části stanov rozumí družstevní byt.

Článek 20
Vznik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) nabytím družstevního podílu,
- b) na základě dohody o výměně bytů,
- c) přechodem členství na základě přechodu družstevního podílu,
- d) splatí-li člen na základě výzvy představenstva základní členský vklad nebo další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě;

Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 21

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Člen bytového družstva má zejména právo:
 - a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle zákona a stanov, a
 - b) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu užívat nerušeně předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou.
- 2) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 3) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas představenstvu družstva. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou předseda představenstva. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení povinností závažným způsobem.
- 4) Člen je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

Článek 22

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel udržuje po celou dobu nájmu v domě a jeho společných prostorách pořádek obvyklý podle místních poměrů.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt nebo a dům ve stavu způsobilém užívání.

Pronajímatel je povinen stanovit nájemcům nájemné podle zákona.

Článek 23 **Nájem družstevního bytu manžely**

- 1) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 2) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového 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.
- 4) 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; nebo
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu;
 - f) způsobem uvedeným v zákoně.
- 5) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 6) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 7) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. 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 24

Členové nájemcovy domácnosti

- 1) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
- 2) Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
- 3) Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 4) Snížil-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Článek 25

Opravy družstevního bytu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, (výměn a zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu) hradí nájemce, s výjimkou těch, o kterých rozhodne představenstvo.
- 2) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodo-instalačních, kanalizačních, plynových rozvodů, které jsou součástí společného vlastnictví, a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy rozvodů domácích telefonů, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla.
- 3) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo úprav (např. jednotný vzhled domovních dveří, balkonů).

Článek 26

Poškození, závady družstevního bytu

- 1) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

- 2) Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- 3) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- 4) Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.
- 5) Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 6) Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.
- 7) Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

Článek 27 Stavební úpravy

- 1) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu družstevního bytu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.
- 2) Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, leda že pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá.
- 3) Souhlas s provedením úpravy, přestavby nebo s jinou změnou družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru uděluje členská schůze družstva.
- 4) Souhlas členské schůze družstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.

Článek 28 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví členská schůze s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 2) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 3) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
- 4) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
- 7) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Článek 29

Podnájem družstevního bytového prostoru

- 1) Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele.

- 2) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.
- 3) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu.

Článek 30 **Zánik nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce družstevního bytu;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu, ke dni stanoveném v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědi doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu, byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
 - e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Článek 31

Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv náhradu.

Článek 32 **Nájem družstevních nebytových prostor**

V případě pronájmu družstevních nebytových prostor se nájem bude řídit ustanovení občanského zákoníku o nájmu.

Článek 33 **Zajištění řádného využití bytů**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.

- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

Článek 34 Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze družstva.
- 2) Členská schůze družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Článek 35

- 1) Souhlas členské schůze družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu členská schůze družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů

V. ČÁST PÁTÁ Hospodaření družstva

Článek 36. Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří:
 - a) základní kapitál,
 - b) nedělitelný fond,
 - c) ostatní rezervy na opravy a údržbu.
- 2) Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze.
- 3) Způsob tvorby a použití fondů je upraven usnesením členské schůze.

Článek 37. Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jehož splacení se členové zavázali.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů.

Článek 38. Nedělitelný fond

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

Článek 39. Ostatní rezervy na opravy a údržbu

- 3) Ostatní rezervy na opravy a údržbu se tvoří pravidelnými a mimořádnými - jednorázovými - příspěvky z nájemného.
- 4) Ostatní rezervy na opravy a údržbu se používá na financování oprav, údržby a dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 5) Způsob tvorby a použití ostatních rezerv podrobně upravují směrnice družstva.

Článek 40. Rozdělení zisku

Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí.

Článek 41. Vedení účetnictví

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

Článek 42. Řádná účetní závěrka

- 1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i 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.

Článek 43. Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
 - c) jiným způsobem, který stanoví zákon.
- 3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace podle platných právních předpisů.

Článek 44. Sloučení, splynutí a rozdělení družstva

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku, Zákona o obchodních korporacích a Zákona o přeměnách obchodních společností a družstev.

VI. ČÁST ŠESTÁ

Společná ustanovení

Článek 45.

- 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 odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov určeno jinak.
- 3) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze. Tím není dotčena možnost soudní ochrany. O odvolání může rozhodnout představenstvo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

VII. ČÁST SEDMÁ

Závěrečné ustanovení

Článek 46

- 1) Právní poměry neupravené těmito stanovami se řídí Zákonem o obchodních korporacích a Občanským zákoníkem.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty usnesením členské schůze, konané dne _____ 2014.
- 3) Družstvo se podřizuje zákonu Zákon o obchodních korporacích, jako celku ve smyslu ustanovení § 777 odst. 5 Zákona o obchodních korporacích, a to s účinností ke dni zveřejnění zápisu o podřízení se tomuto zákonu jako celku.