

S T A N O V Y

**BYTOVÉHO DRUŽSTVA
HLAVNÍ TŘÍDA 1048**

Část I. Základní ustanovení

Článek 1 Právní podmínky

1. Firma: Bytové družstvo Hlavní třída 1048
2. Sídlo: 708 00 Ostrava – Poruba, Hlavní Třída 1047
3. Veřejný rejstřík: Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě , v oddílu Dr, číslo vložky 1034 a má přiděleno identifikační číslo (IČ): 253 97 214
4. Právní poměry:
Družstvo je právnickou osobou (obchodní korporací), vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
5. Základní kapitál:
Základní kapitál družstva je tvořen základními členskými vklady členů družstva a činí Kč 50.700,-- (slovy:padesátisíc sedm set korun českých).
6. Ručení:
Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 2 Účel činnosti družstva

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

Část II. Činnost družstva

Článek 3 Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva:
 - a) provoz a správa bytového domu a pozemku ve vlastnictví družstva včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely
 - b) poskytování popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
 - c) pronájem bytů a nebytových prostor a uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu a o nájmu nebytových prostorů, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu či NP

Část III. Členství v družstvu

Článek 4 Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami
 - při založení družstva dnem vzniku družstva
 - za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky

- převodem nebo přechodem družstevního podílu
 - jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Zakládající členové jsou uvedeni v notářském osvědčení o průběhu zakládající schůze.
 3. O členství dalších uchazečů o členství družstvo rozhodne po doručení jejich přihlášky.
 4. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
 5. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

Článek 5

Podmínky členství

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba, členství právnických osob je vyloučeno.
2. Členství za trvání družstva vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí za člena na základě jeho písemné přihlášky. Přihláška musí obsahovat jméno, příjmení, bydliště a rodné číslo uchazeče, výši členského vkladu, zápisného a závazek k další majetkové účasti v družstvu, prohlášení o tom, že se uchazeč seznámil se stanovami družstva a zavazuje se jimi řídit a místo, datum a podpis uchazeče. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu, zápisného a závazek k převzetí vkladové povinnosti k další majetkové účasti.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.
4. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území ČR trvalý pobyt.

Článek 6

Druhy členství

1. Rozhodnutím představenstva družstva může vzniknout některý z těchto druhů členství:
 - a) výlučné (individuální) členství fyzické osoby
 - b) společné členství manželů
 - c) vícečetné členství fyzické osoby

Článek 7

Výlučné (individuální) členství

1. Výlučné členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou, což platí rovněž pro případ vzniku společného členství manželů.
2. Výlučné členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá individuální členství druhého z manželů.

Článek 8

Společné členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé mají při hlasování v orgánech družstva společně jeden hlas.
2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy a nájem družstevního bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu nebo o společný nájem manželů.
3. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společně odvozeno nájemní právo od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4. Společné členství manželů zaniká:

- a) vypořádáním společného jmění manželů
- b) uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
- c) rozhodnutím soudu
- d) písemnou dohodou manželů
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů
- f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů, spočívajících výhradně na straně tohoto manžela

Článek 9 Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Článek 10 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze osobně nebo prostřednictvím zmocněného zástupce
- b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům, pokud se zaváže, že zvolenou funkci bude vykonávat s potřebnou znalostí a pečlivostí
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje
- d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel. Právo na uzavření nájemní smlouvy vzniká dnem vzniku členství v družstvu
- e) na stanovení nájemného, které odráží pouze účelně vynaložené náklady vzniklé při správě domu včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice
- f) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle zásad jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí

Článek 11 Členské povinnosti

1. Povinnosti člena spojená s členstvím v družstvu:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva
- b) splnit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle stanov a smlouvy o dalším členském vkladu
- c) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí

2. Povinnosti člena družstva spojené s užíváním bytu

- a) platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování
- b) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, stavu měřidel, provedení oprav, údržby a instalací technických zařízení
- c) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu
- d) hradit veškeré opravy a rekonstrukce bytu včetně jeho vybavení výjma těch prací, které jsou svěřeny do správy a péče družstva
- e) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které se mají hradit z prostředků družstva a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne
- f) přenechat byt do podnájmu jiné osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva
- g) neprodleně sdělovat změnu adresy pro doručování
- h) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě, spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě nezbytné potřeby. Neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo.

Článek 12

Povinnosti družstva

1. Družstvo vykonává správu budovy přímo nebo prostřednictvím pověřeného správce. Správou budovy se rozumí péče o společné části domu a nebytového prostoru.
2. Družstvo zabezpečuje a hradí údržbu a opravy, rekonstrukce a modernizace domu a společných prostor v rozsahu schváleném členskou schůzí.
3. Družstvo zajišťuje služby v tomto rozsahu:
 - a) dodávku studené vody, teplé užitkové vody, tepla pro vytápění, plynu a el. energie, příjem televizního signálu, připojení k dalším telekomunikačním zařízením
 - b) úklid společných prostor domu, servis výtahů, havarijní službu
 - c) administrativní úkony spojené se správou budovy, zejména účetnictví, včasnou úhradu daní a jiných poplatků
 - d) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami domu nebo jeho části (kromě vlastních bytů a nebytových prostor)
 - e) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho části včetně všech bytů a nebytových prostor
 - f) revize technických zařízení dle platných předpisů
4. Družstvo vykonává dozor nad činností správce budovy, pokud tuto činnost nevykonává samo.

Článek 13

Členský vklad

1. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.
2. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
3. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí Kč 1.300,--. Po celou dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
4. Za trvání členství se základní členský vklad nevrací a to ani částečně, nejedná-li se o jeho snížení podle rozhodnutí členské schůze.

5. Další členský vklad představuje vklad člena do družstva mimo jeho základní členský vklad.
6. Použitím dalšího členského vkladu na pořízení bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se tento další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem.
7. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splácením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
8. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
9. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu stanoveného představenstvem podle zásad schválených členskou schůzí, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství.

Článek 14 **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů a udržuje jej v souladu se skutečným stavem. Do seznamu členů se zapisují:
 - a) jméno, datum narození a bydliště
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti
2. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Člen družstva má právo nahlížet do té části, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

Článek 15 **Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem
- b) vystoupením člena
- c) vyloučením člena
- d) převodem družstevního podílu
- e) přechodem družstevního podílu
- f) smrtí člena družstva
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
- j) zánikem družstva bez právního nástupce, a to okamžikem výmazu z obchodního rejstříku.

ad a) Dohoda o zániku členství.

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení obdrží člen.

ad b) Vystoupení z družstva

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců. Počátek této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

ad c) Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti, nebo přestal splňovat podmínky pro členství nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámí změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů, nebo zneužil své hlasovací právo k újmě ostatních členů družstva, nebo způsobil družstvu škodu, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem bytu nebo nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud
 - poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo i proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Členství zaniká i marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti vyloučení, nebo dnem, kdy bylo vylučovanému členovi doručeno usnesení členské schůze o zamítnutí námitek.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi 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 nebo proti jeho členovi.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně.
6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může člen podat odůvodněné námítky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne oznámení o vyloučení. K námítkám podaným v rozporu s tímto ustanovením se nepřihlíží. V případě vyloučení společných členů (manželů) má každý z manželů právo vznést námítky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vyloučený člen 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 k soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
8. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí týkající se společných členů (manželů) se doručuje samostatně každému z nich.

9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení o vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 16

Obnova členství

Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurs na majetek člena. To neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nedostačující.
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Část IV

Družstevní podíl a jeho vypořádání

Článek 17

Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. Výjimka platí pouze pro společné jmění manželů.
3. Zastavení družstevního podílu či jiné jeho omezení je vyloučeno.

Článek 18

Rozdělení družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů.
2. Člen, který je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením.
3. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Článek 19

Splynutí družstevních podílů

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splynou v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude.
2. V případě, že s družstevními podíly jsou spojena práva třetích osob, družstevní podíly (členství) splynou až dnem, kdy práva třetích osob zaniknou.

Článek 20

Převod družstevního podílu nebo jeho části

1. Převod družstevního podílu nebo jeho části je možný jen na osobu, která se podle těchto stanov může stát členem družstva.
2. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu. Stejně účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle těchto stanov.
3. Převodce družstevního podílu ručí za všechny dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Článek 21

Přechod družstevního podílu

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlíží při vypořádání dědictví.

Článek 22

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splněného vkladu ke dni zániku členství a to:
 - u nebydlícího člena, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu se rovná základnímu členskému vkladu
 - u nájemce bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu.

Článek 23

Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může být tento nárok nebo jeho část uspokojen i dříve.
2. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení ukončeno.
3. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení bytu (nebytového prostoru), kterého byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno vůči bývalému členovi započíst své splatné pohledávky.

Část V **Nájem bytu (nebytového prostoru)**

Článek 24 **Podmínky vzniku práva na uzavření nájemní smlouvy**

Právo na uzavření nájemní smlouvy s družstvem vznikne členovi družstva nebo manželům (společným členům družstva), pokud:

- a) se jeho právní předchůdce nebo on osobně podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem
 - b) splnil všechny podmínky určené těmito stanovami pro vznik členství
 - c) člen ani jeho manžel není vůči družstvu v prodlení s plněním svých povinností
- Tato ustanovení se vztahují také na členy, jejichž členství v bytovém družstvu vzniklo převodem družstevního podílu.

Článek 25 **Vznik nájmu bytu (nebytového prostoru)**

1. Nájem bytu vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou se družstvo (dale jen pronajímatel) zavazuje přenechat členovi družstva (dale jen nájemci) byt k zajištění jeho bytových potřeb a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.
2. Nájem nebytového prostoru vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci nebytový prostor k užívání na dobu stanovenou v nájemní smlouvě a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.
3. Není-li dohodnuta doba trvání nebo den skončení nájmu bytu (nebytového prostoru), platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.
4. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho součásti a příslušenství, rozsah užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru). Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 26 **Podnájem bytu (nebytového prostoru)**

1. Nájemce bytu (nebytového prostoru) je oprávněn přenechat tento byt (nebytový prostor) nebo jeho část do podnájmu podnájemci jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení Stanov.
2. Souhlas představenstvo vydává písemně. Souhlas či zamítnutí souhlasu představenstvo vydá do 14 dnů ode dne obdržení žádosti. Představenstvo může již vydaný souhlas s podnájemem zrušit v případě porušování povinností podnájemce, které vyplývají pro nájemce ze stanov, usnesení členské schůze, domovního řádu či nájemní smlouvy.
3. V případě skončení nájmu bytu skončí ke stejnému dni podnájem bytu. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem ani na jiný způsob zajištění bydlení.

Článek 27 Práva a povinnosti nájemce

1. S nájemcem bytu jsou na základě nájemní smlouvy oprávněny v bytě bydlet osoby blízké, t.j. příbuzní v řadě přímé, sourozenci, manžel, jeho děti nebo partner podle zákona upravujícího registrované partnerství, jakož i osoby v poměru rodinném nebo obdobném, např. zeť, snacha, švagr, švagrová či osoby, trvale žijící s nájemcem ve společné domácnosti nebo osoby, které by újmu, kterou utrpěl nájemce, důvodně pocíťovaly jako újmu vlastní.
2. Počet spolubydlících osob a jeho změnu je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu po vzniku změny, nejpozději do konce kalendářního měsíce, v němž ke změně došlo. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Kromě práva užívat byt má nájemce bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění spojené s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen při výkonu svých práv:
 - užívat byt s péčí řádného hospodáře
 - dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv
 - dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě
 - dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování pořádku
 - strpět povolené provedení úpravy nebo přestavby domu nebo bytu, lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro ostatní nájemce bytů v domě
5. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce a byt (nebytový prostor) má být po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toto bude zapotřebí z důvodu ochrany bezpečnosti osob a majetku. Nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, je to považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce.
6. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov pronajímateli nebo ostatním nájemcům potíže. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí tyto náklady nájemce pronajímateli.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobí sám nebo je způsobili ti, kteří s ním žijí ve společné domácnosti. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění člena, závady a poškození odstranit a požadovat náhradu.
8. Nájemce je povinen, po předchozí písemné výzvě, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění údržby bytu, provozu a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, 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 pronajímateli.

Článek 28

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) přenechat byt nájemci, aby jej mohl užívat k zajištění svých bytových potřeb
 - b) zajistit nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v domácnosti nájemce žil jen takový počet osob, který odpovídá velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek 29

Udržba, vady a opravy bytu a společných prostor

1. Nájemce je povinen hradit běžnou údržbu, t.j. veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně výměn zařizovacích předmětů, není-li dále stanoveno jinak.
2. Pronajímatel je povinen hradit ostatní údržbu, t.j. opravy a výměnu elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy bytových měřičů vody a tepla, výměna oken v bytě nebo výměny jejich částí, pokud se s nájemcem nedohodne jinak.
3. Neplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit vady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj úhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
4. Nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení oprav bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad sám a požadovat od něj náhradu.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která neplněním této povinnosti vznikla.

Článek 30

Stavební úpravy

Bez předchozího souhlasu pronajímatele nájemce nesmí zahájit provádění stavebních prací ani jinou podstatnou změnu v bytě, a to ani na svůj náklad.

V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez zbytečného odkladu odstranil.

Článek 31

Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru)

1. Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravu a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.
2. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
3. Vyúčtování zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) za kalendářní rok provede pronajímatel s nájemcem bytu (nebytového prostoru).

4. Vyúčtování bude provedeno odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
5. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku má pronajímatel právo na započtení své splatné pohledávky.
6. Neplatí-li nájemce bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním bytu ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit úrok z prodlení, po př. poplatek z prodlení, stanovený právním předpisem.

Část VI. Orgány družstva

Článek 32 Obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) představenstvo
 - c) kontrolní komise
2. Do představenstva nebo kontrolní komise družstva mohou být zvoleny jen zletilé fyzické osoby, které jsou členy družstva a které splňují tyto podmínky:
 - bezúhonnost ve smyslu zákona
 - před volbou písemně prohlásí, že v posledních 3 letech nebyla proti jejich majetku vedena exekuce nebo zahájeno insolvenční řízení
 - před volbou písemně prohlásí, že jsou způsobilí vykonávat volenou funkci ve smyslu ustanovení těchto stanov a podle zásad občanského práva
3. Funkční období orgánů družstva činí tři roky. Končí všem členům stejně, i když byl některý člen orgánu zvolen k pozdějšímu dni. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
4. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který obsahuje minimálně základní údaje a to datum, místo a program jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů.
Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady k projednávaným bodům programu.

Článek 33 Členská schůze

1. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc na zastupování musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva. Jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi žádnou plnou moc.
2. Svolavatel nejméně 15 dnů před konáním členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi vhodným způsobem a současně ji vloží do poštovní schránky každého člena.
3. Pozvánka obsahuje alespoň
 - a) firmu a sídlo družstva
 - b) místo a dobu konání členské schůze

- c) označení, zda se svolává řádná nebo náhradní členská schůze
 - d) program členské schůze
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce
 - f) má-li dojít ke změně stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn
4. Představenstvo svolává členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, nejméně však jednou za každé účetní období. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat do 6 měsíců po skončení účetního období.
 5. Představenstvo svolá členskou schůzi, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Program lze doplňovat jen do doby zveřejnění pozvánky.
 6. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
 7. Další mimořádné způsoby svolávání členské schůze upravuje obecně platná právní norma.
 8. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina členů družstva.
 9. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů.
 10. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, bez zbytečného odkladu, náhradní členskou schůzi se stejným programem, stejným způsobem a samostatnou pozvánkou.
 11. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
 12. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové družstva. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
 13. Rozhodování per rollam (hlasování oběžníkem) je přípustné. Postup při tomto způsobu rozhodování se řídí obecnou právní normou (§ 652 až §655 zákona o obchodních korporacích 90/2012 Sb.).
 14. Členská schůze
 - a) mění stanovy
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise
 - c) určuje výši odměny představenstva a kontrolní komise
 - d) schvaluje účetní závěrku
 - e) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty
 - f) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - g) rozhoduje o přeměně družstva
 - h) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti
 - i) členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují
 15. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne jejího konání. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu. Člen uhradí účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie.
 16. Usnesení členské schůze se ověřuje veřejnou listinou, jedná-li se o
 - a) změnu stanov
 - b) zrušení družstva s likvidací
 - c) přeměnu družstva
 17. Člen nemůže na členské schůzi hlasovat,
 - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu
 - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva

Článek 34

Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva a rozhoduje o všech otázkách, které nejsou svěřeny do působnosti jiného orgánu družstva.
2. Představenstvo má šest členů. Volební období je tříleté. Členové představenstva mohou být voleni opakovaně. Představenstvo volí svého předsedu a místopředsedu. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise.
3. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
4. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a také návrh na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty.
5. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Součástí zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

Článek 35

Jednání za družstvo

1. Družstvo zastupuje ve všech záležitostech předseda představenstva, který jedná a podepisuje způsobem zapsaným do veřejného rejstříku.
2. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a další člen představenstva.
4. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické osoby.

Článek 36

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Při své práci zjišťuje nežádoucí odchylky skutečnosti od žádoucího stavu.
2. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
4. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na sjednání nápravy.
5. Předseda kontrolní komise nebo jiný k tomu pověřený člen kontrolní komise má právo zúčastnit se jednání představenstva.
6. Kontrolní komise má nejméně 3 členy. Volební období je tříleté. Členové kontrolní komise mohou být voleni opakovaně. Člen kontrolní komise nemůže být současně členem představenstva.
7. Kontrolní komise volí svého předsedu.
8. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
9. Pro zápis o jednání kontrolní komise platí stejná pravidla jako pro zápis představenstva (viz článek 34, odst.6).

Část VII Hospodaření družstva

Článek 37 Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných hospodařením s byty a nebytovými prostory, příp. z jiných zdrojů.
2. Družstvo tvoří k zajištění svého hospodaření tyto fondy:
 - a) nedělitelný fond
 - b) dlouhodobou zálohu na opravy a investice
 - c) další fondy po schválení členskou schůzí

Článek 38 Nedělitelný fond

1. Družstvo tvoří při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Nedělitelný fond byl splacen jednotlivými členy družstva v celkové výši před podáním návrhu na zápis do obchodního rejstříku.
2. Nedělitelný fond se každým rokem doplňuje nejméně o 10% čistého zisku až do doby, kdy výše tohoto fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu.
3. Nedělitelný fond se použije na úhradu případných ztrát v případě likvidace družstva. Pokud ztráty nejsou, bude součástí likvidačního zůstatku a rozdělí se mezi členy družstva. O použití tohoto fondu rozhoduje členská schůze.

Článek 39 Dlouhodobá záloha na opravy a investice

1. Dlouhodobá záloha na opravy a investice se vytváří z příspěvku, který je součástí úhrady za užívání bytu.
2. Záloha se čerpá ve výši účtovaných nákladů na opravy, investice a údržbu domu. Opravy, investice a údržba hrazené z těchto záloh jsou zejména:
 - a) základy a střecha
 - b) obvodové zdi, okapové plechy
 - c) společné prostory včetně výtahů
 - d) elektrické rozvody až po jistič v bytě
 - e) vodoinstalační rozvody až po ventil před měřičem
 - f) kanalizační rozvody po kříž
 - g) plynové rozvody včetně kulového ventilu v bytě
 - h) rozvody ústředního topení včetně regulačního ventilu na radiátor
 - i) případně další po rozhodnutí členské schůze
3. Specifikace je uvedena ve Směrnici o rozsahu oprav a údržby hrazených ze záloh na opravy a investice družstva.
4. Zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.

Článek 40
Finanční hospodaření

Zásady finančního hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Část VIII
Zrušení a likvidace družstva

Článek 41
Zánik a likvidace družstva

1. Družstvo může být zrušeno v případech stanovených zákonem.
2. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
3. Likvidace družstva a postup při likvidaci se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
4. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

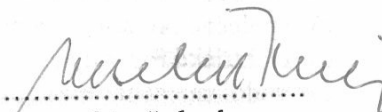
Část IX
Závěrečná ustanovení

Článek 42
Závěrečná ustanovení

1. Družstvo se přijetím těchto stanov podřizuje zákonu o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. jako celku a zajistí zápis této skutečnosti do obchodního rejstříku.
2. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze dne 25.9.2014 jako změna dosavadních stanov a nabývají platnosti stejným dnem.
3. Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a zákon č. 90/2012 Sb. zákon o obchodních korporacích.

V Ostravě – Porubě dne 25.9.2014


.....
předseda


.....
místopředseda

Bytové družstvo Hlavní třída 1048
Sídlo: Hlavní třída 1047
Ostrava-Poruba, PSČ 708 00
IČ: 25397214