



BYTOVÉ DRUŽSTVO HLAVNÍ TŘÍDA 1048

STANOVY

BYTOVÉHO DRUŽSTVA HLAVNÍ TŘÍDA 1048

Obsah

Část I Základní ustanovení	3
Část II Činnost družstva.....	3
Část III Činnost v družstvu.....	4
Část IV Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.....	12
Část V Nájem družstevního bytu	12
Část VI Orgány družstva	17
Část VII Hospodaření družstva	23
Část VIII Zrušení a likvidace družstva	24
Část IX Společná ustanovení	25

Část I. Základní ustanovení

Článek 1

Firma: **Bytové družstvo Hlavní třída 1048**

Sídlo: 708 00 Ostrava – Poruba, Hlavní Třída 1047

Spisová značka Dr 1034 vedená u Krajského soudu v Ostravě (dále jen družstvo)

IČO: 253 97 214

Právní poměry družstva upravuje Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále jen "zákon") a tyto stanovy.

Kód právní formy: 205

Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnost družstva

Článek 3

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytového domu, bytů a nebytových prostor a na ostatním majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména zjišťování bytových potřeb členů spočívajících především v
 - a) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizace a rekonstrukce bytového domu, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
 - b) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva,
 - c) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním.
3. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví družstva nebo který je ve vlastnictví družstva a družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

Část III.
Činnost v družstvu
Článek 4
Vznik členství

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nespĺňuje podmínky, uvedené v odst. 1).
3. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. Členství právnických osob je vyloučeno.

Článek 5
Vznik členství na základě přihlášky

1. Rozhodnutím členské schůze členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 300,-Kč a základního členského vkladu ve výši 1.300,-Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
2. Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Článek 6
Družstevní podíl

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
3. Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.
4. Vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu je vyloučeno.

Článek 7
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. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.
3. Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů nebo
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku

Článek 8 Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Článek 9 Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž 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. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevního podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Článek 10 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení
- d) nahlížet do seznamu členů družstva v rozsahu stanoveném zákonem a těmito stanovami
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do 30 dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných zákonem stanovených důvodů (na př. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek event. úvěru, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, včetně příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice tohoto domu
- i) obdržet kopii z jednání členské schůze včetně jeho příloh za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením
- j) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí

- k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Článek 11 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 13 popř. 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy a dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle č. 31 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh
- d) uhradit družstvu při prodlení s plnění peněžité povinnosti úrok z prodlení ve výši dle zákona;
- e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu bez právního předchůdce ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak;
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedené bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu a pro doručování písemností;
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu bytů (nebyt. prostor);
- i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Článek 12 Členský vklad

1. Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 13 a čl. 14

2. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 300 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo jeho snížení se postupuje podle zákona.
4. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce nebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, její změnu nebo zrušení schvaluje členská schůze.
5. Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
6. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
7. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložením členská schůze.

Článek 13

Pořizovací další členský vklad

1. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na pořízení družstevního bytu a to formou výstavby nebo koupě, účasti na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.
3. Další členský vklad podle předcházejícího odstavce se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt družstevním bytem.

Článek 14

Dodatečný další členský vklad

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl.13 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.
3. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 13.

Článek 15

Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva
 - b) vystoupením člena
 - c) vyloučením člena
 - d) převodem družstevního podílu
 - e) přechodem družstevního podílu
 - f) smrtí člena družstva
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce

- h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel, nebo
- j) doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.

2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nedostačující;
- b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň z části splněna.

Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Článek 16 Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou písemně, končí členství v ní sjednaným dnem.

Článek 17 Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následující po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 18 Převod družstevního podílu

1. Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.

- 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. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.

Článek 19

Přechod družstevního podílu

- Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu 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 přihlédne při vypořádání dědictví.
- Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď platí, že se členem družstva nestal.

Článek 20

Vyloučení člena z družstva

- Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze družstva, zejména pokud:
 - závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
 - přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
 - zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
 - po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi nebo;
 - nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena 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 bez předchozí písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a

- výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučovaných společných členů (manželů) má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
 6. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může vylučovaný 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 u soudu nebo do doby pravomocného skočení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 7. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena a o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu, uvedenou v seznamu členů.
 8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
 9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. U zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením rozhodnutí musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo 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. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnutí členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 21

Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Vypořádací podíl

Článek 22

Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství a to:
 - a) u nebydlícího člena, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu podle čl. 25 se rovná zpravidla základnímu členskému vkladu;
 - b) u nájemce družstevního bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
 - c) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt do vlastnictví se zpravidla rovná:
 - ca) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl použit na

- pořízení družstevního bytu ze zákona povinně bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, ani na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu;
- cb) nule, pokud vznikl nulový rozsah vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 13 (pořizovací) ze zákona povinně bezúplatným převodem družstevního bytu podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly použity na pořízení tohoto bytu, na jeho technické zhodnocení nebo na pořízení pozemku příslušejícího k tomuto bytu;
 - cc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku;
 - cd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku;
 - ce) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu nebo příslušejícího pozemku.
2. Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Článek 23

Splatnost vypořádacího podílu

1. Vypořádací podíl podle čl. 22 písm. a) a c) je splatný uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2. Vypořádací podíl podle čl. 22 písm. b) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem.
3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odst. 1) a 2) až ode 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. Proti pohledávce bývalého člena na výplatu vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

Článek 24

Seznam členů

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště nebo sídlo, příp. také jiná členem určená adresa pro doručování. Neoznámí-li člen v souladu s odst. 2) družstvu adresu bydliště, zapíše družstvo do seznamu členů adresu družstevního bytu, jehož je člen nájemcem;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad podle čl. 14 a dále členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 13 (pořizovací) použit (byt, nebytový prostor a pozemek) a rozsah splnění vkladových povinností k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude

změna prokázána. Osobní údaje členů družstva zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů. Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.

3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Družstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, písemný souhlas musí být podepsán s úředním ověřením.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Část IV.

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Článek 25

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdci podíleli dalším členským vkladem.
2. Jestliže družstevní byt vzniká výstavbou, vyzve družstvo člena k uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a umožní mu užívání družstevního bytu do 30 dnů od doručení kolaudačního souhlasu družstva.
3. Jiný byt, než který je uveden v bodě 2) může družstvo pronajmout členovi na základě uhrazení dalšího členského vkladu podle čl. 13 podle smlouvy a dalším členském vkladu.
4. Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu podle předchozích ustanovení vzniká pouze tehdy, pokud člen splňuje veškeré podmínky podle zákona, těchto stanov a podle smlouvy o dalším členském vkladu, která byla uzavřena mezi ním a družstvem.
5. Bližší podmínky pro uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a zejména kritéria pro výběr zájemců může určit svým rozhodnutím členská schůze.

Článek 26

Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 13 nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 25, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Část V

Nájem družstevního bytu

Článek 27

Vznik nájmu družstevního bytu

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává členovi družstva (dále jen nájemci) nebo společným členům (nájemcům) do užívání

družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2. Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Článek 28

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

1. Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu a domu družstvem.
2. S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob jeho změnu je povinen nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
3. Nájemce na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytu výkon jejich práv.
5. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
6. Družstvo 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 podmínkách.
7. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na úklid a údržbu společných prostor domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
8. Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

Článek 29

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

1. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění ani pozdějším právním předpisem se neuplatní.

2. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, nátěry oken a jejich výměny, opravy vstupních dveří do bytu, opravy balkonů, lodžii a teras včetně dveří do těchto prostor, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
4. 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, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby rekonstrukci a modernizaci v bytech pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
5. Nájemce je povinen umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem po předchozí písemné výzvě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo v bytě provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do bytu přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. V domě, rozděleném na jednotky, musí být stavební úpravy předem oznámeny také osobě odpovědné za správu domu a pozemku.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
8. Statutární organ může z technických nebo estetických důvodů rozhodnout o přijetí odchýlných pravidel, upravujících způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Článek 30

1. Nájemce je povinen (písemně) oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svou povinnost odstranit závady, která brání řádnému užívání 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.

Článek 31

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů vymezených v domě jako bytové jednotky a pořízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravu 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 ani při skončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově a to měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku.
6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním DB družstvo započte své splatné pohledávky vůči nájemci.
8. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplacených úhrad včetně vyloučení z družstva a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Článek 32

Slevy z nájemného

1. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání DB nebo jeho části.
2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
3. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
4. V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvo do odstranění.

Článek 33 Společný nájem družstevního bytu manželů

1. Společný nájem družstevního bytu 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 – lis 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 bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo 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 manželům 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.
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 s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Článek 34 Podnájem bytu (části bytu)

Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem do 1 měsíce, platí, že se podnájem povoluje.

Článek 35 Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká

- a) zánikem členství nájemce podle čl. 15
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě
- c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí 3 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 dobu určitou, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak
- e) vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu.

Článek 36 Vyklizení a odevzdání bytu

1. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
3. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl on nebo jeho právní předchůdce bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí do vlastnictví družstva.
4. Nedojde-li k vyklizení a odevzdání bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
5. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
6. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v bytě.

Článek 37 Nájem družstevních nebytových prostor

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Část VI. Orgány družstva Článek 38

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise

Členská schůze Článek 39 Působnost

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a náhradníky;
 - c) volit a odvolávat členy kontrolní komise;

- d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
- e) určovat odměnu členů orgánů družstva a schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení a o námitkách proti rozhodnutí představenstva;
- g) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy;
- h) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- i) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
- j) rozhodovat o přeměně družstva;
- k) rozhodovat o zrušení družstva likvidací;
- l) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně, schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;
- m) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
- n) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání DB (nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a zásady pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy, rozhodovat o pravidlech pro uzavření smlouvy o nájmu DB, nebytového prostoru;
- o) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
- p) rozhodovat o významných majetkových dispozicích v hodnotě nad 50 tis. Kč;
- r) projednávat a schvalovat zprávy předsedy o činnosti družstva;
- s) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti ČS.

Článek 40 Svolání členské schůze

1. Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však 1x ročně.
2. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, bez zbytečného odkladu poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze ze všech okolností předpokládat;
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku, podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
3. Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní organ družstva nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
4. Svolavatel členské schůze nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na ČS na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.
5. Pozvánka musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení jednání ČS;
 - c) označení, zda je svolávána ČS nebo náhradní ČS;
 - d) program jednání.
6. K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým bodům program ČS. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení. Nejsou-li podklady k pozvánce přiloženy, obsahuje pozvánka také určení místa, kde se člen s podklady může seznámit.

Článek 41 Rozhodování členské schůze

1. Každý člen družstva s právem nájmu DB má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.
2. Každý člen družstva má jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva.
3. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
4. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva (jinou osobu), aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Se členem nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba, pokud to nepřipustí rozhodnutí ČS ad hoc procesním rozhodnutím mimo plánovaný pořad jednání.
5. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavírání smlouvy o nájmu družstevního bytu a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu, se členská schůze usnáší většinou přítomných členů.
6. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu se vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky.
7. K rozhodování o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje alespoň $\frac{3}{4}$ všech členů družstva.
7. V případě rozhodování o
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) schválení poskytnutí finanční asistence;
 - c) rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva členů;
 - d) zrušení družstva s likvidací nebo
 - e) přeměně družstva.je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň $\frac{2}{3}$ členů a usnesení musí být přijato alespoň $\frac{2}{3}$ přítomných členů.
8. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva.

Článek 42 Zápis

1. O členské schůzi pořizuje ten, kdo ji svolal, o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo ČS svolal a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej

podepíše i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu.

Zápis musí zejména obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze
 - b) přijatá usnesení
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
 3. Schválené usnesení ČS družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí. Informační deska se zpřístupňuje členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva <http://www.bdhlavnitrida1048.cz/>

Článek 43

Dovolání se neplatnosti

1. Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení ČS podle ustanovení ObZ upravujících neplatnost usnesení ČS spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí. Důvodem neplatnosti usnesení ČS je i jeho rozpor s dobrými mravy.
2. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrh na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení ČS již přezkoumávat.

Článek 44

Náhradní členská schůze

1. Není-li ČS usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou ČS, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní ČS se stejným programem a to stejným způsobem, jako původně svolanou ČS a samostatnou pozvánkou.
2. Náhradní ČS je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné ČS, lze na náhradní ČS rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Článek 45

Rozhodování per rollam

1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí ČS uskuteční per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání ČS všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí alespoň 15 dnů od doručení návrhu;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3b) osobě oprávněné svolat ČS písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

4. Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.
5. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí ČS bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí návrh rozhodnutí mít formu veřejné listiny. V takovém se uvede i obsah návrhu rozhodnutí ČS, jehož se vyjádření týká. Podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Usnesení ČS se následně osvědčuje veřejnou listinou.

Statutární orgán

Článek 46 Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo má 6 členů. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen předseda), popř. místopředsedu.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
3. Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech, jménem představenstva jedná předseda.
4. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
5. Představenstvu družstva přísluší:
 - a) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti ČS;
 - b) jednat za družstvo navenek;
 - c) zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat ČS ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty, na rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy a rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření ČS a
 - d) předávat informace a doklady o hospodaření družstva členům, které výkonem působnosti kontrolní komise pověří členská schůze.
6. Členové představenstva a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolního orgánu manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
7. Schůzi představenstva svolává předseda, popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě.
8. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů ode dne doručení podnětu kontrolního orgánu, jestliže na jeho výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
9. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení
10. Představenstvo je způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti většiny jejích členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu. Rozhodnutí lze přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Článek 47 Funkční období a výkon funkce

1. Funkční období člena představenstva činí 3 roky. Pokud byl člen představenstva zvolen k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena představenstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena představenstva. Funkční období končí všem členům představenstva stejně.
2. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva – fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů. Člen představenstva může být pouze osoba, která je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u ní nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
3. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, jestliže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
4. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
5. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději 3 měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení na zasedání členské schůze, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
6. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
7. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní normou.
8. Členové představenstva nesmějí být podnikatelé ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze členem představenstva nebo kandidátem do této funkce na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, má se zato, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud členská schůze s touto činností vysloví souhlas.
9. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, má člen představenstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům tohoto orgánu v minulém účetním období s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem a nebyla-li výše odměny určena ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro BD vykonávána.

Kontrolní orgán

Článek 48 Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2. Kontrolní komise má 3 členy.
3. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
5. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.
6. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
7. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
8. Úprava čl. 46 a 47 těchto stanov týkající se představenstva se na kontrolní komisi použije obdobně.

Část VII

Hospodaření družstva

Článek 49

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodaření, tj. Z nájemného z družstevních bytů a nebytových prostor, z úhrad za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v domě a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Článek 50

Fondy družstva

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování činnosti družstva.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 13 a 14, které jsou součástí základního kapitálu.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

Článek 51

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 52 **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva a k převodu při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Článek 53 **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

1. Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového fondu.
3. Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy je nutno odsouhlasit členskou schůzí.
4. Zálohu nebo její část lze členu – nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

Článek 54 **Vypořádání výsledku hospodaření**

1. Zisk nebo ztráta se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze.
2. Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zisk po zdanění použije podle rozhodnutí členské schůze k úhradě ztráty z minulých let, k přidělu do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Část VIII

Zrušení a likvidace družstva

Článek 55

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Článek 56

1. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Část IX
Společná ustanovení
Článek 57

1. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
2. O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena písemně.

V Ostravě dne 1. 1. 2022

KUBOŠEK JOSEF

předseda

VESELÁ MARIE

místopředseda

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