Stanovy Družstva

I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

1) Firma družstva: **Bytové družstvo Rezidence Hálkova** ----------
2) Sídlo družstva: Opava ----------
3) Družstvo je družstvem bytovým. ----------

Článek 2

Základní ustanovení

1) Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě. ----------
2) Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou. ----------
3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem výstavby domu „Rezidence Hálkova“ v Opavě a zajišťování bytových a jiných potřeb spojených s bydlením. ----------

Článek 3

Předmět činnosti družstva

Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Dále je předmětem činnosti družstva výstavba nebo prodej staveb nebo bytů. ----------

Článek 4

Právní postavení družstva

1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. ----------
2) Členové družstva neručí za závazky družstva. ----------
3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně tři členy. ----------

Článek 5

Základní kapitál družstva

1) Souhrn členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva tvoří základní kapitál družstva. ----------

Článek 6

Základní členský vklad

1) Základní členský vklad členů činí **25.000,- Kč**, slovy: Dvacet pět tisíc korun českých. -----
2) Zápisné uchazeče o členství činí **500,- Kč**, slovy: Pět set korun českých. ----------
3) Základní členský vklad a zápisné u zakladatelů družstva musí být, v souladu s usnesením ustavující členské schůze, splacen v hotovosti ke dni konání ustavující schůze družstva určenému členu představenstva. ----------
4) Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do družstva a základní členský vklad do 15 (patnácti) dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací. ----------

Článek 7

Další členský vklad členů družstva

1) Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu písemnou smlouvou. -----
2) Další členský vklad je určen na úhradu poměrné části pořizovacích nákladů vztahující se k bytu či nebytovému prostoru, o který má člen družstva zájem. ----------
3) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze, s výjimkou bodu 4. Minimální výše dalšího členského vkladu je 34% z pořizovacích nákladů družstevního bytu či nebytového prostoru, o něhož má člen družstva zájem nebo částka vyšší, pokud tato bude podmínkou úvěrové smlouvy na zajištění financování výstavby bytového domu. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva na základě výzvy. Splatnost dalšího členského vkladu nemůže být stanovena kratší než 60 dnů. ----------
4) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu přistoupivších členů družstva při uvolněném družstevním podílu stanoví představenstvo družstva. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva. ----------

Článek 8

Další majetková účast na činnosti družstva

1) Členové družstva se mohou zavázat k další majetkové účasti. Další majetková účast představuje finanční krytí zůstatku pořizovacích nákladů vztahujících se k bytu či nebytovému prostoru, o který má člen družstva zájem. ----------
2) Tyto stanovy určují, že podmínky další majetkové účasti, její výši, způsob a lhůty splácení určí členská schůze ve směrnici družstva, která bude doručena všem členům družstva. ------
3) O další majetkové účasti musí být uzavřená samostatná dohoda. ----------

4) Skončí-li členství za trvání družstva před uplynutím lhůty dvaceti pěti let od kolaudace domu, ve kterém se byt či nebytový prostor nachází a nedohodne-li se družstvo s bývalým členem jinak, vznikne bývalému členovi nárok na vrácení části další majetkové účasti ve výši osmdesáti procent z již splacené hodnoty majetkové účasti. Je-li bývalý člen zároveň nájemcem předmětného bytu či nebytového prostoru, neskončí tato lhůta před skončením nájmu a vyklizením bytu či nebytového prostoru a jeho předáním pronajímateli. ----------
5) Stane-li se dědic členských práv a povinností zemřelého člena sám členem družstva, přechází na něho i další majetková účast zemřelého člena. ----------
6) Další majetkovou účast je možno převést spolu s členskými právy a povinnostmi na jinou fyzickou nebo právnickou osobu. ----------
7) Členská schůze družstva může upravit podmínky další majetkové účasti odchylně od ustanovení předchozích bodů článku 8 stanov. ----------

Článek 9

Převod jednotek do vlastnictví členů družstva

1) Družstvo převede jednotku do vlastnictví člena družstva, který předmětnou jednotku užívá na základě platné nájemní smlouvy, po kumulativním splnění všech následujících podmínek: ----------
- bytový dům, v němž se nachází předmětná jednotka, je ve vlastnictví bytového družstva; --
- předmětná jednotka je vymezena jako jednotka (samostatná věc) ve smyslu občanského zákoníku; ----------
- člen družstva požádal o převod předmětné jednotky do vlastnictví; ----------
- člen družstva má plně uhrazené převzaté závazky z titulu dalšího členského vkladu a další majetkové účasti na činnosti družstva. ----------
- počet členů družstva po realizaci převodu neklesne pod minimální hodnotu 20 členů; -------
- bytovému družstvu nebrání v převodu závazek z úvěrové smlouvy na dofinancování pořizovací ceny domu. ----------

2) Každý člen družstva má právo podat žádost o převedení jednotky do vlastnictví. ----------
3) Převod jednotky bude uskutečněn za kupní cenu, která se bude rovnat splacenému dalšímu členskému vkladu a další majetkové účasti na činnosti družstva. Ve smlouvě o převodu vlastnictví jednotky se nabyvatel zaváže uhradit veškeré vedlejší náklady spojené s převodem vlastnictví, mimo jiné např. daň z převodu nemovitostí, znalecký posudek, správní poplatek při podání návrhu na KN, poplatek za odzastavení nemovitosti, případně další. ----------
4) Ustanovení tohoto článku se nevztahuje na převod jednotek do vlastnictví před uzavřením nájemní smlouvy k předmětnému bytu či nebytovému prostoru. ----------

II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 10

Vznik členství

1) Členy družstva mohou být jak osoby fyzické, tak i právnické. ----------
2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu. ----------
3) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky: ----------
   a) podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva, -
   b) zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující schůzí družstva, ----------
   c) zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí. -----
4) Za trvání družstva vzniká členství v družstvu: ----------
   a) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky. Členství vzniká až zaplacením základního členského vkladu, ----------
   b) převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami, -------
   c) přechodem členství děděním, přechodem členství v důsledku přeměny družstva. -------
5) Písemná přihláška do družstva musí obsahovat: ----------
   a) označení, že jde o přihlášku do družstva, ----------
   b) označení přihlašované osoby, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště nebo firmu, sídlo a IČ právnické osoby, ----------
   c) datum sepsání přihlášky, ----------
   d) podpis přihlašované fyzické osoby nebo osob oprávněných jednat za přihlašovanou právnickou osobu. ----------

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

Článek 11

Převod družstevního podílu

Převod práv družstevního podílu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu podílu příslušnému družstvu nebo později dnem uvedeným ve smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu a písemný souhlas nabyvatele. Na dohodě o převodu, oznámení i písemném souhlasu je nutno opatřit podpisy úředním ověřením. ----------

Článek 12

Přechod družstevního podílu

Smrtí člena družstva přecházejí jeho družstevní podíl na dědice na základě pravomocného usnesení o projednání dědictví. ----------

Článek 13

Zánik členství

1) Členství v družstvu zaniká: ----------
   a) písemnou dohodou, ----------
   b) vystoupením, ----------
   c) vyloučením, ----------
   d) prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce, ----------
   e) smrtí fyzické osoby – člena družstva, ----------
   f) vstupem do likvidace, prohlášením konkurzu nebo zánikem právnické osoby – člena družstva, ----------
   g) zánikem družstva. ----------
2) Písemná dohoda musí být podepsána nejméně 2 (dvěma) členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. ----------
3) Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci, ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu. ----------
4) O vyloučení z družstva rozhoduje představenstvo družstva. Člen může být vyloučen, jestliže: ----------
   a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, v těchto stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech. Tomuto vyloučení musí předcházet písemné napomenutí, jehož znění odsouhlasí představenstvo a které musí obsahovat uvedení důvodu, pro který je napomenutí uděleno. Tento důvod nemůže být dodatečně změněn. Rozhodnutí o napomenutí musí být členu družstva doručeno a musí v něm být určena lhůta k vyjádření, ----------
   b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva, ----------

c) zneužil majetku družstva pro svou soukromou potřebu nebo použil majetku družstva pro své podnikání bez souhlasu družstva, ----------

d) přijal majetkový či jiný prospěch od jiné osoby za účelem jejího zvýhodnění při vztazích vůči družstvu, ----------

e) je v prodlení s úhradou členského vkladu, další majetkové účasti, úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 (tří) měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena představenstvu družstva a o této žádosti o odklad plateb představenstvo kladně rozhodlo. Představenstvo může povolit odklad nejvýše o 6 měsíců a současně musí dohodnout s členem družstva splátkový kalendář odložených plateb. ----------

Proti rozhodnutí o vyloučení má člen právo podat odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Rozhodnutí o vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo těmito stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 (tří) měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději do jednoho roku od jejího konání, zaniká. ----------

5) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadla členská práva a povinnosti. Ve sporných případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí v dědickém řízení, přičemž dědic je povinen dlužné částky družstvu splatit. ----------

6) Zánik společného členství manželů je řešen v článku 14 těchto stanov. ----------

7) Prodlení platby proti stanovenému termínu je sankcionováno v souladu s právními předpisy, platnými v době porušování těchto členských povinností (tj. zejména poplatky z prodlení). O případném zmírnění tvrdosti sankce může rozhodnout pouze členská schůze nadpoloviční většinou přítomných členů. ----------

8) Má-li právnická osoba, jejíž členství v družstvu zaniká, svého právního nástupce, vstupuje tento nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností. ----------

Článek 14

Zánik společného členství manželů

1) Společné členství manželů v družstvu zaniká: ----------

a) smrtí jednoho z manželů, ----------

b) dohodou rozvedených manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu manželství, ----------

c) dohodou o zúžení rozsahu společného jmění manželů, ----------

d) smrtí jednoho z bývalých manželů. ----------

2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel, bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců. ----------

3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu. ----------

4) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením z družstva a zánikem družstva po ukončení likvidace. ----------

Článek 15

Majetkové vypořádání při zániku členství

1) Zanikne-li členství za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl, který je roven výnosu z prodeje uvolněného členského podílu na trhu sníženého o veškeré náklady související s tímto prodejem ve výši v místě a čase obvyklé, maximálně však do výše součtu základního členského vkladu, uhrazeného dalšího členského vkladu bez navýšení o případné úroky a poplatky dle splátkového kalendáře a další majetkové účasti na činnosti družstva bez navýšení o případné úroky a poplatky dle splátkového kalendáře ve znění článku 8 odst. 4 stanov. ----------

2) Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 (tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo, a to za podmínky vyklizení a řádného předání bytu, k němuž měl bývalý člen právo nájmu. Pokud to situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok nebo jeho část i dříve, ne však před inkasem podílu od nového člena. ----------

3) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. ----------

4) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu či výměny bytu vypořádají mezi sebou. ----------

Článek 16

Evidence členů

Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se zapisuje kromě firmy a sídla právnické osoby, včetně IČ, jména a příjmení, data narození a bydliště fyzické osoby jako člena i výše jejího členského vkladu a výše, v níž byl splacen. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Družstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. V otázkách nakládání s osobními údaji členů družstva se družstvo řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. ----------

Článek 17

Práva a povinnosti členů družstva

1) Člen družstva má zejména tato práva: ----------

a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva, ----------

b) volit a být volen za člena orgánů družstva, ----------

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, ----------

d) vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků. O vyřízení musí být informován do 30 (třiceti) dnů po jejich podání písemně, ----------

e) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení, ----------

f) být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním, ----------

g) právo na převod členských práv a povinností podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem členských práv a povinností na vypořádací podíl podle těchto stanov, ----------

h) uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, ----------

i) právo na podání žádosti o převod jednotky do vlastnictví a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích, včetně finančního vypořádání závazku váznoucího na příslušné jednotce. ----------

2) Člen družstva má zejména následující povinnosti: ----------

a) zaplatit členský vklad a další majetkovou účast na činnosti družstva způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců, ---

b) dodržovat stanovy a plnit usnesení členské schůze, ----------

c) platit řádně a ve stanovených lhůtách nájem, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytů, případně další poplatky a plnit další podmínky nájemní smlouvy. Nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu 3 (tří) měsíců, ----------

d) dodržovat dobré mravy, domovní řád, provozní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a dbát, aby on i další osoby užívající byt plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva, ----------

e) chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení, ----------
f) usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva, ----------
g) oznamovat družstvu do 15 (patnácti) dnů veškeré změny, týkající se člena a ostatních osob užívajících s ním byt, které jsou podstatné pro vedení členské a ostatní evidence a pro zúčtování služeb, ----------
h) podílet se poměrnou částí na úhradě výdajů na činnost družstva, daňových a jiných poplatků a přispívat poměrnou částí na úhradu případné ztráty družstva dle usnesení členské schůze, ----------
i) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu užívaného bytu a stavu veškerých měřidel, ----------
j) hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, ----------
k) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu; před zahájením stavebních úprav či rekonstrukce v bytě je povinen vyžádat si od družstva souhlas, ----------
l) provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem, ---------
m) předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 (třiceti) dnů po dokončení prací nebo do 15 (patnácti) dnů od vydání kolaudačního souhlasu. ----------
n) odstranit na svůj náklad závady a poškození vzniklé v jiných bytech či společných částech domu, které způsobil vlastní činností nebo které způsobily osoby s ním spolubydlící v bytě, příp. osoby, kterým přenechal byt či jeho část do podnájmu. -----

3) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva. ----------

4) Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a současně má právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu. ----------

5) Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov. ----------

III.

NÁJEM BYTU

Článek 18

Nájemní smlouva

a) Člen družstva – nájemce bytu je povinen na výzvu představenstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách. ---------
b) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. ----------

c) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: ----------
   a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva, ----------
   b) převodem členských práv a povinností nebo převodem části členských práv a povinností, ----------
   c) na základě dohody o výměně bytu, ----------
   d) na základě zdědění členského podílu. ----------
d) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Nájem bytu je chráněn, nedojde-li k dohodě, lze jej vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. ----------
e) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. ----------
f) Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. ----------

Článek 19

Nájemné

1) Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu. ----------
2) V průběhu roku je člen družstva povinen průběžně platit zálohu na nájemné ve výši stanovené členskou schůzi družstva. Tato záloha na nájemné zahrnuje předpokládané ekonomicky oprávněné náklady družstva. ----------
3) Nájemné zahrnuje ekonomicky oprávněné náklady zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a o tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace a snížené o příjmy z užívání bytů jinými osobami než členy družstva a nezahrnuje zisk. O výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje představenstvo družstva. --------
4) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou zejména: ----------
   a) splátky úvěrů (dále úvěry) a úroky z nich, ----------
   b) náklady na opravy a údržbu bytů, domu a jeho příslušenství, případně odpisy majetku,
   c) náklady na správu družstva a domu, ----------
   d) náklady na pojištění domu, ----------
   e) daň z nemovitosti související s domem a pozemky, ----------
   f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu, ----------
   g) ztráta z hospodaření družstva s domem vykázaná za uplynulý rok, rozhodne-li tak členská schůze. ----------
5) Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy, údržbu a investice vytvořené ze záloh na nájemné. ----------
6) Záloha na nájemné je zúčtována v rámci účetní závěrky se skutečnými náklady družstva připadající na jednotlivé nájemce za kalendářní rok. Toto vyúčtování podléhá schválení členskou schůzí. Případné přeplatky se členům nevrací, ale převádějí do následujícího účetního období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na nájemné. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je člen družstva – nájemce družstevního bytu - povinen uhradit družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku. ----------

7) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění s užíváním družstevního bytu v průběhu kalendářního roku (nebo pro zúčtování určitého druhu služeb stanoveného období) vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů. ----------
8) V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na služby spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky. ----------
9) Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 7) tohoto čl. 19 stanov, družstvo členu uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek. ----------
10) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné, resp. zálohu na nájemné, nebo vyúčtováním zjištěný nedoplatek, nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení v souladu s příslušným právním předpisem. ----------

Článek 20
Opravy a údržba

1) Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov. ----------
2) Veškeré opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Přesná specifikace bude uvedená ve směrnici schválené členskou schůzí v provázanosti na nájemní smlouvy. ----------
3) Opravy a údržba společných prostor domu jsou hrazeny z nájemného. Přesná specifikace bude uvedená ve směrnici schválené členskou schůzí v provázanosti na nájemní smlouvy.
4) Členská schůze může z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu. ----------

Článek 21
Nájem bytu nečlenovi družstva

1) Smlouvu o nájmu s nečlenem lze uzavřít pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu jednoho roku s možností prolongace. ----------
2) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje představenstvo. ----------
3) Práva a povinnosti z nájmu bytu nájemce, který se nestal členem družstva, přecházejí na družstvo. ----------

Článek 22
Podnájem bytu

1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nejdéle však na dobu 12 (dvanácti) měsíců. Porušení této povinnosti způsobuje neplatnost smlouvy a považuje se za porušení povinnosti podle čl. 13 odst. 4). ----------
2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem. ----------

IV.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 23

Struktura orgánů a jejich jednání

1) Orgány družstva jsou:----------
   a) členská schůze, ----------
   b) představenstvo, ----------
   c) kontrolní komise.----------
2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Je-li členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává práva a povinnosti spojené s členstvím v orgánu družstva fyzická osoba, která je k tomu zmocněna; plná moc musí mít písemnou formu. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako kdyby byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.----------
3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 24, bod 12 těchto stanov.----------

Článek 24

Členská schůze

1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.----------
2) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Svolavatel nejméně 15 (patnáct) dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, na nástěnce při vstupu do domu a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. ----------

   Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi, požádá-li o to kontrolní komise, nebo písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva, a to tak, aby se konala do 40 (čtyřiceti) dnů od doručení žádosti. Nesplní-li představenstvo tuto povinnost, je oprávněna svolat členskou schůzi osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který svolání členské schůze vyžadoval. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů. ----------
3) Do výlučné působnosti členské schůze patří rozhodnutí, kterými členská schůze: ----------
   a) mění stanovy, ----------
   b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise, ---------
   c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, ----------
   d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku, ----------
   e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce, ----------
   f) schvaluje poskytnutí finanční asistence, ----------

g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, ----------
h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku, ----------
i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty, ----------
j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, ----------
k) rozhoduje o použití rezervního fondu, ----------
l) rozhoduje o vydání dluhopisů, ----------
m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva, ----------
n) rozhoduje o přeměně družstva, ----------
o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, ----------
p) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, ----------
q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací, ----------
r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně, ----------
s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem, ----------
t) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti, --
u) rozhoduje o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká, ----------
v) projednává a schvaluje zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva, ----------
w) schvaluje majetkové a finanční úkony nad 100.000 Kč, vyjma úhrady médií. --------

4) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci. ----------
5) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů mající nadpoloviční většinu hlasů. ----------
6) Na členské schůzi se hlasuje veřejně v souladu se schváleným jednacím řádem. ----------
7) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů. ----------
8) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas s výjimkou zakládajících členů družstva, kteří mají po 30 hlasech. V případě hlasování o následujících bodech má každý člen družstva pouze jeden hlas: ----------
   a) schválení poskytnutí finanční asistence, ----------
   b) uhrazovací povinnosti, ----------
   c) zrušení družstva s likvidací, ----------
   d) přeměně družstva, ----------
   e) vydání dluhopisů, ----------
   f) schválení změny stanov.----------

9) Je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě úředně ověřené plné moci. -----

10) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo družstva náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 (tří) týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 5) tohoto článku stanov. ----------

11) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat: ----------
    a) datum a místo konání schůze, ----------
    b) přijatá usnesení, ----------
    c) výsledky hlasování, ----------
    d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. ----------

    Zápis podepisují předsedající schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 10. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov. ----------

12) Člen družstva může podat návrh soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, jestliže požádal o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do 1 (jednoho) měsíce od konání této schůze. Návrh soudu lze podat jen do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky nebo od oznámení námitky představenstvu družstva. ----------

13) Členskou schůzi řídí do zvolení předsedajícího svolavatel. Členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedajícího schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu. ----------

14) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu. ----------

Článek 25
Představenstvo družstva

1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. ----------

2) Představenstvo má 3 členy. ----------

3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a 2 místopředsedy. ----------

4) Za družstvo jednají samostatně předseda představenstva družstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění člen představenstva. O každém jednání bude vyhotoven krátký písemný záznam s uvedením data jednání, s kým bylo jednáno, předmět jednání a závěry jednání. ----------

5) Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně nejméně dva členové představenstva. ----------

6) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Jednání představenstva je neveřejné. ----------

7) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti: ----------

   a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům, ----------

   b) plní usnesení členské schůze a odpovídá ji za svou činnost, ----------

   c) rozhoduje o majetkových a finančních dispozicích do 100.000 Kč včetně, ----------

   d) rozhoduje o vyloučení člena z družstva, ----------

   e) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 (třiceti) dnů, ----------

   f) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady, ----------

   g) zabezpečuje vypracování řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání, ----------

   h) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy, ----------

   i) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva, ----------

   j) navrhuje obchodnímu rejstříku zápisy změn, týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin v souladu s příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku. ----------

8) Schůze představenstva svolává předseda představenstva nebo kterýkoliv člen představenstva pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů představenstva lze svolat představenstvo i jiným způsobem. --------

9) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 (tři) měsíce. Je povinno se sejít do 10 (deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. ----------

10) Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech jeho členů. ----------

11) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami. Jejich porušení nemá vliv na účinky jednání členů představenstva vůči třetím osobám. ----------

Článek 26

Kontrolní komise

1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy. Ze svého středu volí předsedu a místopředsedu.-----

2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 (tři) měsíce. Schůzi kontrolní komise svolává její předseda nebo místopředseda pozvánkou doručenou nejpozději týden před konáním schůze. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze kontrolní komisi svolat i jiným způsobem. ----------

3) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává všechny stížnosti členů družstva. Ze své činnosti je odpovědná pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. ----------

4) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno bez zbytečných odkladů oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít vážné důsledky pro hospodaření či postavení družstva a jeho členů. Vyjadřuje se k řádné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát družstva. ----------

5) Kontrolní komise upozorňuje představenstvo na zjištěné závady a vyžaduje zjednání nápravy a toto následně kontroluje. ----------

6) Kontrolní komise uplatňuje nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu.

Článek 27

Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich

1) Členem orgánů družstva, resp. osobou zmocněnou členem orgánu družstva – právnické osoby, může být jen osoba starší 18 (osmnácti) let, plně způsobilá k právním úkonům, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. ----------

2) Pro platnost usnesení členské schůze, představenstva nebo kontrolní komise se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina. ----------

3) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je pro první období po založení bytového družstva stanoveno na 3 (tři) roky, pro další období je 5 (pět) let. ----------

4) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně. ----------

5) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou navzájem neslučitelné. ----------

6) Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom období osoby blízké ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku. ----------

7) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit toto rozhodnutí orgánu, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejpozději však do 3 (tří) měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení považuje za projednané. Výkon funkce člena orgánu končí dnem, kdy příslušný orgán odstoupení projednal nebo měl projednat. Jestliže odstupující osoba oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce do 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na její žádost dřívější termín zániku funkce. ---------

8) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními o mandátní smlouvě. ----------

9) Jakékoliv plnění družstva ve prospěch osoby, která je orgánem družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze družstva. ----------

Článek 28

Hlasování v představenstvu a v kontrolní komisi, protokoly o jednání

1) Každému členu představenstva a kontrolní komise patří jeden hlas. ----------
2) Hlasuje se zásadně veřejně, pokud se na tajném hlasování v jednotlivých případech neusnese jednající orgán. ----------
3) Orgány družstva vedou protokoly o průběhu jednání a o hlasování v písemné podobě. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou na vyžádání přístupné všem členům družstva. ----------

Článek 29

Zákaz konkurence

Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli v obdobném předmětu činnosti ani členy statutárních či dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. To neplatí, jde-li o vztah k zakladateli družstva. Vyžaduje-li to zájem družstva, může členská schůze z tohoto ustanovení povolit výjimku. ----------

Článek 30

Odpovědnost členů orgánů družstva za škodu

1) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo.
2) Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. ----------
3) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. ----------
4) Mimosoudní vyrovnání schvaluje členská schůze. ----------
5) Pokud náhrada škody není představenstvem vymáhána soudně, je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo kontrolního orgánu o náhradu škody, kterou družstvu způsobil, každý člen družstva. ----------

V.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 31

Společná ustanovení k hospodaření družstva

1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet. ----------
2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. ----------
3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí. ----------

Článek 32

Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty

1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát. ----------
2) Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni jednání členské schůze, která o podílu na zisku rozhoduje. ----------

Článek 33

Nedělitelný fond

1) Družstvo netvoří nedělitelný fond. Členská schůze může rozhodnout o tom, že družstvo nedělitelný fond tvořit bude a stanovit podmínky pro jeho tvorbu. ----------
2) Nedělitelný fond vytvořený povinně dle právních předpisů platných do 31.12.2013 bude rozpuštěn rozhodnutím představenstva, toto rozhodnutí stanoví také, jak budou prostředky z tohoto fondu zaúčtovány. ----------

VI.

ZÁNIK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 34

Zánik družstva

1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. ----------
2) Družstvo se zrušuje: ----------
   a) usnesením členské schůze, ----------
   b) rozhodnutím soudu, ----------
   c) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující. ----------
3) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis. ----------

VII.

Článek 35

Doručování

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známé. ---------