

STANOVY

Část I. **Základní ustanovení**

Článek 1.

Družstvo přijalo obchodní firmu Lidové bytové družstvo Český Těšín. Sídlem družstva je 737 01 Český Těšín, Čapkova 199/9.

Článek 2.

1. Bytové družstvo (dále družstvo) je společenství neuzavřeného počtu osob, a to nájemců bytů, nebytových prostor a vlastníků či spoluvlastníků bytových a nebytových jednotek (dále jednotek) nacházejících se v domech pod adresou Český Těšín – Čapkova 199/9, Čapkova 198/11, Bezručova 195/36, Bezručova 196/38, Pražská 133/7, Štefánikova 21/26, Komenského 619/8, Komenského 618/10, Studentská 617/9, Gymnazijní 638/14, Akátová 642/10, Akátová 641/12, Akátová 640/14, které jsou součástí nebo stojí na pozemcích č. parc. 36, 229, 339, 340, 342, 343, 1341, 1394, 1397, 1399, 1401 (dále nemovité věci), které jsou zapsané na listech vlastnictví č. 3822, 6727, 5469, 3823, 5963, 5227, 3899, 6440, 6306, 2512 katastru nemovitostí pro obec a katastrální území Český Těšín.
2. Družstvo v právních vztazích vystupuje svým jménem, za plnění svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neodpovídají za závazky družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.
3. Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

Část II. **Předmět činnosti družstva**

1. Družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkově nemovité věci včetně uzavírání příslušných smluv spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu nemovitých věcí a bytů pro své členy včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a činnosti spojené s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
2. Bytovými a jinými potřebami členů družstva jsou zejména:
 - a) zajišťování finančních prostředků pro financování oprav nemovité věci v rozsahu a ve výši podle rozhodnutí členské schůze družstva;
 - b) zajišťování provozu a správy nemovitých věcí a jejich zařízení sloužících provozu a správě nemovitých věcí včetně údržby, oprav, případně změny stavby, modernizace či rekonstrukce a zajišťování činností s tím souvisejících;
 - c) hospodaření s majetkem družstva;
 - d) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (dále bytů) jak se členy, tak nečleny družstva, nejsou-li byty pronajaty členům družstva;
 - e) zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů v souladu se stanovami a rozhodnutími členské schůze,
 - f) zajišťování správy majetku družstva zejména peněžních členských vkladů, dalších členských vkladů a družstevních podílů, nájemného a zálohových plateb za služby a energie, správy úvěrů družstva a fondů družstva.
3. Předmětem činnosti družstva je také správa a údržba jednotek či nemovitých věcí ve vlastnictví třetích osob.

Část III.

Členství v družstvu

Článek 1.

Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - při založení družstva dnem vzniku družstva;
 - za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím představenstva družstva, to se týká pouze případu člena, který ztratil členství převodem bytu do vlastnictví a chce zůstat dále členem družstva;
 - převodem a přechodem družstevního podílu na jinou osobu nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu na jinou osobu za předpokladu, že nabyvatel splňuje podmínky členství dle zákona a těchto stanov;
 - členství právnických osob v družstvu je vyloučeno.
2. Za člena družstva může být přijata osoba, která je nájemcem bytu, který náleží vlastnický družstvu nebo se nachází v nemovité věci vlastnický náležející družstvu nebo vlastník bytové jednotky nacházející se v nemovité věci původně vlastnický náležející družstvu, který ji nabyt na základě smlouvy s družstvem, zaniklo mu členství v družstvu při převodu bytové jednotky do vlastnictví a požádal znovu o členství v družstvu.
3. Za trvání družstva může členství vzniknout na základě písemné členské přihlášky, jejímž obsahem je obchodní firma družstva, jméno, příjmení uchazeče o členství, datum narození, jeho trvalý pobyt, bydliště uchazeče o členství a jeho sídlo, vymezení družstevního podílu uchazeče o členství stanoveného na základě závazku k převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.
4. Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přijetí za člena na základě podané přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi nejpozději však do 30 dnů ode dne jejího doručení, a to za podmínky, že uchazeč splatil zápisné, základní členský vklad a popř. další členský vklad. Rozhodnutí o přijetí za člena musí být písemné a uchazeči o členství musí být doručeno doporučeným dopisem s dodejkou, není-li mu předáno osobně proti podpisu. V případě zamítnutí přihlášky je družstvo povinno do 30 dnů ode dne, kdy rozhodlo o zamítnutí přihlášky, vydat uchazeči o členství základní členský vklad, event. další členský vklad či jeho část, byl-li zaplacen. Zápisné ve výši Kč 300,00 se nevrací.
5. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
6. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními zákona o manželském majetkovém právu.
7. Jde-li o společné členství manželů v družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem, jde o společný nájem manželů k bytu.
8. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k bytu.
9. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů a bývalí manželé byli tehdy společnými členy a nájemci bytu, zanikne společný nájem manželů k bytu vypořádáním společného jmění manželů ve vztahu k družstevnímu podílu jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem bytu se stane ten z rozvedených manželů, který jím byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

10. Družstvo vede evidenci svých členů podle zákona a těchto stanov. U manželů vyznačí, jedná-li se o společné členství, nebo zda je členem pouze jeden z manželů, kteří mají společné nájemní právo, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva.
11. Do seznamu se zapisuje kromě jména, příjmení, trvalý pobyt nebo bydliště, datum narození, případně adresa pro doručování a e-mailová adresa, den a způsob vzniku a zániku členství, výše základního a dalšího členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti, určení, ke kterému bytu se vztahuje další členský vklad. Jde-li o vlastníka či spoluvlastníka jednotky, zapisuje se i velikost jeho spoluvlastnického podílu ke společným částem nemovité věci a údaje o nájemcích jeho jednotky, jejich jméno, příjmení, doba trvání nájmu, přičemž se těmito nájemci rozumí ti, kteří mají s vlastníky nebo se spoluvlastníky jednotek uzavřenou smlouvu o nájmu.
12. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností bez zbytečného odkladu poté, co je člen družstvu oznámí.
13. Člen družstva má právo žádat o nahlédnutí do seznamu členů a o vydání potvrzení o členství a obsahu zápisu v seznamu za podmínek daných v zákoně.

Článek 2.

Základní práva a povinnosti

1. Člen družstva má v souladu se zákonem a stanovami zejména tato práva:
 - a) volit a být volen do orgánů družstva;
 - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu;
 - c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem;
 - d) uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu vlastnictví jednotky včetně příslušného podílu na společných částech nemovité věci za předpokladu, že podal družstvu písemnou výzvu v souladu se zákonem, a že splnil všechny podmínky pro převod, zejména že již uhradil náklady s převodem vlastnictví spojené a odsouhlasené členskou schůzí družstva a není v prodlení s platbami nájemného a zálohami či vyúčtováním služeb za předmětný byt, a to nejpozději do 30 dnů po splnění výše uvedených úkonů;
 - e) užívat byt na základě stávající nájemní smlouvy, popřípadě podnájemat byt třetí osobě bez souhlasu družstva za podmínek přiměřeného počtu osob užívajících byt a za dodržení hygienických předpisů a dalších povinností stanovených těmito stanovami či rozhodnutími družstva, je-li zároveň nájemcem bytu, který je ve vlastnictví družstva. Nedodrží-li stanovené povinnosti, může si družstvo vyhradit zákaz podnájmu.
 - f) převést družstevní podíl na jinou osobu bez souhlasu družstva;
 - g) uhradit další členský vklad za další jednotku, která je nebo bude ve vlastnictví družstva a jejíž nájemníci nejsou členy družstva za podmínek stanovených členskou schůzí družstva;
 - h) seznámit se před konáním členské schůze družstva způsobem stanoveným na pozvánce na členskou schůzi s písemnými podklady projednání schůze;
 - i) uplatnit v souladu se zákonem námitky k členské schůzi a případně následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva nebo na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze;
 - j) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům družstva a být informován o jejich vyřízení;
 - k) domáhat se v souladu se zákonem za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jejich povinností plynoucí z dohody;
 - l) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze, členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu;
 - m) na vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu za každý kalendářní rok;
 - n) člen družstva, vlastník či spoluvlastník jednotky či člen družstva, který má obnovené členství (viz shora) má právo na uzavření smlouvy o správě své jednotky za přiměřených podmínek.
2. Člen družstva má v souladu se zákonem a stanovami zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva;
- b) zaplatit zápisné, splnit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a popř. k dalšímu členskému vkladu podle smlouvy o dalším členském vkladu, kterou je povinen podepsat ve znění schváleném členskou schůzí;
- c) hradit včas a předepsaným způsobem nájemné a služby poskytované v souvislosti s nájmem bytu či vlastnictvím či spoluvlastnictvím jednotky bytu, jakož i zálohy na ně a doplatky z vyúčtování;
- d) chránit družstevní majetek a nahradit družstvu škodu, pokud jí způsobil on či osoby bydlící v bytě, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt k určenému účelu za podmínek přiměřeného počtu osob a za dodržení hygienických předpisů, řádně užívat společné části a zařízení domu;
- e) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovanou v seznamu členů bez zbytečného odkladu, co nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu včetně práva povinností plynoucích z nájmu bytu jakož pozbytí družstevního podílu event. nabytí družstevního podílu včetně změn v počtu osob pro stanovení záloh na služby a energií, a to nejpozději do jednoho měsíce poté, co nastala;
- f) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení minimálně 5 dnů předem zjištění technického a stavebního stavu bytu a umožnit odečet měřidel instalovaných v bytě a dále za účelem odvrácení nebezpečí zranění či ztráty života osob a odvrácení škody na majetku družstva a dalších osob, a to bez zbytečného odkladu po doručení oznámení;
- g) zaplatit příspěvek na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok až do výše schválené stanovami v souladu se zákonem;
- h) na své náklady zajišťovat a hradit veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně výměny jednotlivých prvků, které jsou součástí vybavení a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a takové náklady, které se běžně provádějí;
- i) neprovádět v bytě žádné stavební úpravy nebo změny bez souhlasu družstva, dostane-li od družstva souhlas ke stavebním úpravám či změnám v bytě, je povinen dbát pokynů družstva, které jsou součástí souhlasu, a pokud tyto stavební práce ovlivní ostatní nájemce či osoby bydlící v bytech, např. omezení dodávek médií, dočasný zábor společných částí apod., je povinen tyto osoby včas a vhodným způsobem informovat o případně s nimi rozsah tohoto ovlivnění předem projednat;
- j) oznamovat družstvu jméno, příjmení, adresu a telefonní či emailový kontakt na osobu pověřenou dohledem na byt při předpokládaném pobytu mimo byt po dobu delší než tři týdny, a to z důvodu odvrácení případně hrozící škody;
- k) ve společných částech domu a na pozemku družstva neumisťovat žádné věci, které by bránily volnému pohybu osob bydlících v domě;
- l) dodržovat obecně závazné normativy týkající se veřejného pořádku a zásad občanského soužití.

3. Pro vlastníky jednotek platí shora uvedená práva a povinnosti přiměřeně.

Článek 3. Zánik členství

1. Členství v družstvu může zaniknout zejména dohodou, vystoupením člena, vyloučením člena, převodem či přechodem družstevního podílu, smrtí člena, okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena družstva, okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel, doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci.

2. Je-li členství spojeno s nájmem nebo právem na uzavření smlouvy o nájmu, zánikem členství se zrušují i tato práva.
3. Dohodu o zániku členství musí její účastníci uzavřít v písemné formě a členství dle této dohody zanikne dnem sjednaným v této dohodě, ale není-li tento den sjednaný, dnem uzavření této dohody.
4. Dohoda o zániku členství je také uzavřena, obdrží-li jeden z účastníků písemný návrh smlouvy o zániku nájmu, se kterým vysloví písemný souhlas, a to nejpozději dnem, kdy tento souhlas obdrží navrhovatel dohody event. dnem, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
5. Člen může z družstva vystoupit písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 2 měsíce. Běh výpovědní doby začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Členství pak zaniká uplynutím posledního dne výpovědní lhůty.
6. Člen družstva může také vystoupit z družstva, nesouhlasí-li se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. V tomto případě k zániku jeho členství dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž družstvu písemně oznámil, že z družstva ze shora uvedeného důvodu vystupuje. Pro člena družstva, který takto z družstva vystupuje, není účinná změna stanov a vztah mezi ním a družstvem se řídí dosavadními stanovami.
7. Člen družstva může být z družstva vyloučen jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přičemž za závažné porušení členských povinností se považuje zejména prodlení člena s úhradou nájemného, mimořádného příspěvku do fondu oprav, s nedoplatkem z vyúčtování služeb a dalších poplatků za dobu alespoň tří měsíců, dále prodlení člena s úhradou splátky úvěru za dobu alespoň tří měsíců či poškozuje-li on či osoby bydlící v bytě, byt a jeho zařízení, společné části domu či způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli či osobám, které v domě bydlí;
 - b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov;
 - c) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
8. Dále může být člen vyloučen, jedná-li v rozporu se zájmy družstva, tj. neuzavře dle výzvy družstva smlouvu o dalším členském vkladu či nehradil-li ani v dodatečně stanovené lhůtě další členský vklad.
9. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo v zastoupení svého představenstva povinno udělit členu výstrahu, ve které musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním členské povinnosti porušil či porušuje spolu s odkazem na ustanovení zákona či stanov či usnesení orgánů družstva. Dále musí být ve výstražce člen poučen o možnosti jeho vyloučení z důvodu shora uvedeného porušení či porušování členských povinností spolu s výzvou členovi, aby s porušováním přestal a odstranil již vzniklé následky, k čemuž mu družstvo poskytne lhůtu v délce nejméně 30 dnů.
10. O vlastním vyloučení rozhoduje členská schůze. O vyloučení nemůže rozhodnout později, než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
11. V rozhodnutí o vyloučení, které musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi, musí být věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním členské povinnosti porušil či porušuje spolu s odkazem na ustanovení zákona či stanov či usnesení orgánů družstva. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

12. Vylučovaný člen může podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné.
13. Členství vylučovaného člena se zrušuje dnem, kdy vylučovanému členu bylo doručeno rozhodnutí o jeho vyloučení. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu k soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
14. Družstvo může své rozhodnutí o vyloučení člena zrušit, a to i v případech, kdy probíhá shora uvedeného soudního řízení. O zrušení vyloučení rozhoduje opět členská schůze. Rozhodnutí o zrušení vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno členovi, jehož se týká. Toto rozhodnutí je účinné, pokud člen, jehož se věc týká, o zrušení svého vyloučení požádal či do jednoho měsíce po doručení rozhodnutí o zrušení vyloučení s ním vyslovil písemný souhlas. V opačném případě se k tomuto rozhodnutí členská schůze nepřihlíží.
15. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, ať již rozhodnutím soudu či členské schůze, platí, že členství v družstvu nezaniklo.
16. Zánikem členství v družstvu vzniká bývalému členu nárok na vypořádací podíl.
17. Vypořádací podíl člena družstva, který ke dni zániku svého členství splnil svou vkladovou povinnost i k dalšímu členskému vkladu, je roven výši jím splněné vkladové povinnosti. Splnil-li svou vkladovou povinnost pouze k základnímu členskému vkladu či byl-li mu další členský vklad vypořádán převodem jednotky, rovná se vypořádací podíl výši splaceného základního členského vkladu.
18. Pokud se podílí člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, započítává se pro vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.
19. Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr podle bodu 17 a 18 násobí výší vlastního kapitálu družstva.
20. Právo na výplatu vypořádacího podílu, který se vyplácí v penězích, není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, vzniká ve lhůtě a za podmínek stanovené v zákoně. Družstvo má právo oproti vypořádacímu podílu započíst své pohledávky za členem, a to i nesplacené.

Článek 4. Družstevní podíl

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představuje jeho družstevní podíl.
2. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva, člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva jedním základním členským vkladem.
3. S družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu či právo na právo na správu jednotky.
4. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady, jimiž se podílí na pořízení nemovité věci, v níž se nachází byt, jehož je nájemcem nebo se stane nájemcem.
5. Základní členský vklad, který činí Kč 3 000,00, a další členský vklad jsou vklady peněžité.
6. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu vrátet, a to ani částečně s výjimkou případu, že členská schůze rozhodla v souladu se zákonem o snížení základního členského vkladu.
7. Zakazuje se zastavení družstevního podílu.

Článek 5.

Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu

1. Zvýšit základní členský vklad formou doplatku člena je možné rozhodnutím členské schůze, za podmínek stanovených zákonem.
2. O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze v souladu se zákonem.

Článek 6.

Smlouva o dalším členském vkladu

1. Dalším členským vkladem, jehož výši určuje členská schůze, se člen podílí nebo podílel na pořízení nemovité věci, v níž se nachází byt, jehož je člen družstva nájemcem nebo jehož nájemcem se stane.
2. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavírá družstvo se členem smlouvu, jejíž vzor schvaluje členská schůze.
3. Smlouva musí obsahovat zejména tyto náležitosti: účastníci smlouvy, údaje o výši dalšího členského vkladu, lhůtu pro jeho splnění včetně ujednání o výši splátek na něho, povoluje-li je rozhodnutí členské schůze, ujednání o bytu, ke kterému se další členský vklad vztahuje, způsob vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství. Splátky jsou povoleny pod ztrátou výhody splátek.
4. Má-li být s družstevním podílem, a tedy právy a povinnostmi plynoucími z členství v družstvu, spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu k více bytům, uzavře družstvo se členem více smluv. Tato skutečnost se uvede i v seznamu členů.

Článek 7.

Přechod družstevního podílu

1. Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v družstvu a vznikne členství dědice v družstvu.
3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva.
4. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen.

Článek 8.

Převod družstevního podílu

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle zákona a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v družstvu.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

3. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto smlouvy doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.
4. Družstvo bez zbytečného odkladu po doručení těchto listin provede zápis změn v seznamu členů.
5. Převod družstevního podílu nezakládá právo člena na výplatu vypořádacího podílu.

Článek 9.

Rozdělení a splynutí družstevního podílu

1. Rozdělení družstevního podílu v družstvu je možné pouze v případě, je-li člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má-li dojít k převodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu nebo k převodu více družstevních podílů vzniklých rozdělením původního podílu.
2. Orgány družstva nemohou rozdělení družstevního podílu vyloučit ani omezit, pokud nabyvatelé družstevních podílů se mohou stát členy družstva v souladu se zákonem a těmito stanovami.
3. Pro převod družstevních podílů, které vzniknou rozdělením, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu včetně ustanovení o právních účincích vůči družstvu, avšak s tím, že právní účinky rozdělení nenastanou přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu družstvu ve výši určené stanovami družstva.
4. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle zákona se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého bytu či kterého nebytového prostoru.
5. Nabude-li za trvání členství člen družstevní podíl jiného člena družstva nebo část družstevního podílu vzniklého rozdělením původního družstevního podílu jiného člena, dojde ke splynutí družstevních podílů.
6. Ke splynutí družstevních podílů v jeden dojde v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude. To neplatí, jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby. Pak splynou v den, kdy práva této třetí osoby zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím družstevní podíl, se nedohodne s touto třetí osobou jinak. Při splynutí členství platí délka nejstaršího členství.

Část IV.

Orgány družstva

Článek 1.

Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze;
 - b) představenstvo;
 - c) kontrolní komise;
 - d) samospráva a pověřený člen samosprávy.
2. Členem orgánů družstva může být zvolen pouze člen družstva starší 18 let, který je plně svéprávný, bezúhonný podle zákona o živnostenském podnikání, u kterého neexistuje překážka provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním

rejstříku jednat za družstvo. Členové představenstva, členové kontrolní komise a jejich náhradníci jsou voleni z členů družstva tak, aby do těchto orgánů nebyly zvoleny osoby, které jsou vůči sobě osobami blízkými ve smyslu občanského zákoníku.

3. Funkční období volených členů orgánů je pětileté. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně, maximálně však na dvě po sobě jdoucí funkční období.
4. Orgány družstva zasedají ve svém sídle, nedohodnou-li se jeho členové předem jinak.
5. Každý, a to i člen představenstva či kontrolní komise, má jeden hlas. Výkon funkce je výkonem osobní povahy.
6. Člen, který má být volen do orgánů družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
7. Člen orgánu je povinen vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu družstva, a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení zákona o jednání členů orgánů obchodní korporace.
8. Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí včetně nákladů spojených s výkonem funkce. O výkonu funkce musí být sjednána smlouva, která se uzavírá v písemné formě.
9. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Výkon jeho funkce končí dnem, kdy orgán, jehož je členem, odstoupení z funkce projednal nebo měl projednat. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li tento orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. Orgán, který člena zvolil, může člena také odvolat. Jeho funkce zaniká dnem určeným v rozhodnutí orgánu, který o něm rozhodoval.
10. Člen, jehož funkce zanikla, je povinen bez zbytečného odkladu poté svou funkci předat pověřenému členu orgánu, jehož byl členem. Za předání funkce se považuje předání listin družstva, informací o nevyřízených záležitostech družstva včetně případných dispozic ohledně nevyřízených záležitostí, které jsou nezbytné pro plynulou činnost orgánu, jehož byl členem. Zanikl-li výkon funkce všem členům tohoto orgánu, funkce se předává členu nově zvoleného orgánu a není-li, osobě pověřené členskou schůzí. Předání funkce se uskutečňuje protokolem o předání a převzetí funkce.
11. O průběhu jednání každého orgánu se pořizuje zápis, který obsahuje alespoň datum, místo a program jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením a s dalšími náležitostmi dle zákona a stanov, při jednání představenstva a kontrolní komise se uvádí, také jakým způsobem jednotliví členové hlasovali. Zápis podepisují předsedající a dva ověřovatelé zápisu, zápis z představenstva a kontrolní komise předseda a další člen orgánu. Představenstvo předává zápis kontrolní komisi a naopak. Nedílnou součástí zápisu je pozvánka na schůzi a presenční listina. Právo na kopii zápisu z představenstva či kontrolní komise mají členové představenstva a kontrolní komise. Zápisy včetně volebních lístků v obálce zapečetěné volební komisí se archivují po dobu stanovenou v obecně závazných právních předpisech.
12. Další náležitosti svolávání a konání schůzí orgánů družstva může upravovat jednací řád, který schvaluje členská schůze družstva.
13. Hlasuje se veřejně. V případě, že to jednající orgán většinou hlasů při řešení určitých otázek schválí, může být hlasování tajné. To se netýká schválení stanov včetně změny stanov.
14. Pro případné doplnění počtu členů představenstva nebo kontrolní komise v období mezi členskými schůzemi může členská schůze zvolit jednoho náhradníka člena představenstva a jednoho

náhradníka člena kontrolní komise. Je-li zvolen náhradník, nastupuje namísto odvolaného nebo odstoupivšího člena orgánu dnem účinnosti odvolání nebo odstoupení.

15. Nejsou-li členskou schůzí zvoleni náhradníci, musí představenstvo v případě odvolání či odstoupení člena orgánu svolat nejpozději do 6 měsíců členskou schůzi, na které se jeho odstoupení či odvolání projedná a uskuteční se doplňovací volby.
16. Nemá-li představenstvo dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, a to ani náhradníky, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu, než budou noví členové povoláni postupem určeným těmito stanovami; jinak by soud jmenoval právnické osobě opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.
17. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem podnikání, jako má družstvo.

Článek 2.

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Do její působnosti zejména náleží:
 - a) měnit stanovy;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a jejich náhradníky;
 - c) schvalovat účetní závěrku;
 - d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce členů představenstva a kontrolní komise;
 - e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů a o způsobu úhrady ztrát, schvalovat statuty fondů;
 - f) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva;
 - g) rozhodovat o přeměně družstva a o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora, rozhodovat o jeho odměně a schvalovat jeho zprávu o naložení s likvidačním zůstatkem;
 - h) rozhodovat o každém jednotlivém prodeji a zastavení majetku družstva nebo jiných dispozic s nemovitými věcmi, ve kterých jsou byty nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen 2/3 hlasů všech členů družstva, kteří jsou nájemci bytů nebo spoluvlastníky jednotek. To neplatí při převodu bytů do vlastnictví členů družstva dle ust. § 24, z. č. 72/1994 Sb. či zákona, který tento zákon nahradil a dále při uzavírání nájemních smluv bytů i nebytových prostor, přičemž nájemní smlouvy musí být uzavírány za obvyklých podmínek;
 - i) rozhodovat o zřízení zajišťovacích fondů družstva a v případě jejich zřízení o výši příspěvků členů družstva do těchto zajišťovacích fondů;
 - j) rozhodovat o odvolání proti usnesením představenstva;
 - k) schválit vzor smlouvy o výkonu funkce;
 - l) schválit cenovou mapu a pravidla pro stanovené ceny nájemného, nebytového prostoru, nebytové jednotky či společné části nemovité věci;
 - m) schvalovat jednací řád družstva a organizační změny v družstvu;
 - n) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy svěřují do její působnosti.
2. Jednání členské schůze svolává představenstvo dle potřeby, nejméně jedenkrát ročně. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. Představenstvo svolá také členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.
3. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě,

- c) jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
4. Na žádost kontrolní komise nebo členů družstva podle § 639 odst. 3 zákona o obchodních korporacích, nebo v důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
 5. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů družstva představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána kontrolní komisí či osobami uvedenými shora a neučiní-li tak tyto osoby nebo kontrolní komise do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
 6. Doplnovat nebo měnit program svolané členské schůze lze jen za podmínek stanovených zákonem.
 7. Zúčastnit se členské schůze mohou členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Člen se zúčastňuje osobně nebo v zastoupení na základě plné moci. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
 8. Členská schůze se svolává 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejněním pozvánky na členskou schůzi na informační desce družstva a dále na vývěsce družstva v jednotlivých vchodech domu; současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
 9. Pozvánka obsahuje alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a dobu zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze a
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce, má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
 10. Členská schůze je usnášeníschopná, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle zákona.
 11. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
 12. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva a vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
 13. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů, náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.

14. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
15. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, společní členové družstva mají rovněž jeden hlas.
16. Stanovy připouští rozhodování per rollam. Osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům návrh rozhodnutí, který obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů a začíná běžet doručením návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí.Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě osobě oprávněné svolat členskou schůzi souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. 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. Přijaté rozhodnutí oznámí družstvo nebo osoba oprávněná svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí všem členům, a to způsobem stanoveným zákonem a těmito stanovami pro svolání členské schůze.
17. Členská schůze, na které se rozhoduje o změně stanov družstva, musí být osvědčena veřejnou listinou. K přijetí usnesení o změně stanov je potřeba alespoň dvou třetin hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

Článek 3. Představenstvo

1. Představenstvo, které ze svého středu volí předsedu a místopředsedu, které také odvolává, je statutárním orgánem družstva, má 5 členů, nadpoloviční většina z nich musí být nájemci nebo vlastníci bytových jednotek v domech družstva. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo těmito stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
2. Za družstvo jedná navenek předseda, který organizuje a řídí jednání představenstva a běžnou činnost družstva nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisují dva členové představenstva.
3. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Plní zejména usnesení členských schůzí, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku, zajišťuje pojištění nemovité věci a pojištění odpovědnosti za škodu a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhrady ztráty. Projednává návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
4. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za měsíc dle předem schváleného harmonogramu svých zasedání. Představenstvo svolává předseda nebo místopředseda. Mimořádné nebo náhradní zasedání může být svoláno alespoň 30 % jeho členů, nebo kontrolní komisí, nejpozději do 10 dnů od doručení podnětu. Členové představenstva musí být uvědoměni v tomto případě alespoň dva dny předem. Součástí tohoto uvědomění musí být důvod svolání. Pozvánka na mimořádné zasedání musí obsahovat čas, místo a program a doručuje se členu orgánu na jeho adresu uvedenou v seznamu členů event. elektronicky, stejným způsobem musí být doručena i členům kontrolní komise. Její součástí jsou podklady k záležitostem, které budou projednávány, nedohodnou-li se členové jinak. Představenstvo je povinno oznámit kontrolní komisi bez zbytečného odkladu všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
5. Usnesení představenstva lze přijmout také hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví všichni členové představenstva souhlas. Pro tento případ se za přítomné považují všichni hlasující.

6. Představenstvo rozhoduje zejména o záležitostech, které nejsou dle těchto stanov či usnesení členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.

Článek 4. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Odpovídá členské schůzi a není závislá na ostatních orgánech družstva. Má tři členy, Schází se podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrt roku dle schváleného harmonogramu svých zasedání. Svolává ji předseda. K platnosti usnesení kontrolní komise je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů komise. Komise je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. Kontrolní komise je povinna alespoň jednou ročně písemně informovat členskou schůzi o své činnosti. Nesejde-li se kontrolní komise dle harmonogramu, platí pro svolání jejich zasedání ustanovení pro představenstvo. Členové kontrolní komise volí ze svého středu předsedu.
2. Usnesení kontrolní komise lze přijmout také hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví všichni členové kontrolní souhlas. Pro tento případ se za přítomné považují všichni hlasující.
3. Do působnosti kontrolní komise patří zejména:
 - a) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva;
 - b) upozorňovat na zjištěné nedostatky členskou schůzí a žádat zjednání nápravy;
 - c) je oprávněna vyžadovat od členské schůze informace o hospodaření družstva.
4. Členové kontrolní komise mají právo se zúčastňovat zasedání představenstva.

Článek 5. Samospráva domu a pověřený člen samosprávy

1. Samosprávu jednotlivých domů tvoří členové družstva bydlící v každém jednotlivém domě.
2. Členové družstva bydlící v každém jednotlivém domě si zvolí ze svého středu pověřeného člena samosprávy, který může být volen opakovaně. Člen samosprávy zprostředkovává kontakt členů, kteří si ho zvolili, se zaměstnanci družstva, představenstvem a kontrolní komisí a naopak.
3. Samospráva domu navrhuje, schvaluje a předkládá představenstvu plán oprav týkajících se jejího domu, s výjimkou oprav havarijních, s ohledem na stav fondu oprav domu.
4. Pověřený člen samosprávy je povinen informovat členy družstva bydlící v příslušném domě o činnosti družstva a o záležitostech, k jejichž vyřízení je pověřen představenstvem družstva, bez zbytečného odkladu, a to buď písemně či na vývěsce družstva umístěné v domě.
5. Pověřený člen může být odvolán členy družstva bydlícími v každém jednotlivém domě (viz bod 1. tohoto článku smlouvy). Jeho odstoupení projednává představenstvo na svém prvním jednání konaném po doručení oznámení o jeho odvolání, nejpozději do jednoho měsíce. Jeho funkce končí dnem jeho odvolání. Představenstvo je povinno zabezpečit volbu nového pověřeného člena samosprávy.

Část V. Základní kapitál a družstevní podíl

Článek 1. Základní kapitál

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu představuje jeho družstevní podíl.

2. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů družstva, člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva jedním základním členským vkladem.
3. S družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu či na správu jednotky.
4. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady, jimiž se podílí na pořízení nemovité věci, v níž se nachází byt, jehož je nájemcem nebo se stane nájemcem.
5. Základní členský vklad, který činí Kč 3 000,00, a další členský vklad jsou vklady peněžité.
6. Základní členský vklad nelze za trvání členství v družstvu vrátet, a to ani částečně s výjimkou případu, že členská schůze rozhodla v souladu se zákonem o snížení základního členského vkladu.

Článek 2.

Fondy zřizované družstvem

1. Družstvo vytváří tyto fondy:
 - a) nedělitelný fond;
 - b) fond na úhradu ztráty.
2. Družstvo může na základě usnesení členské schůze vytvářet další zajišťovací fondy, a to za podmínek stanovených usnesením členské schůze družstva o jejich zřízení.

Část VI.

Hospodaření družstva

Článek 1.

Financování činnosti družstva a schválení řádné účetní závěrky družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů za členské vklady, z výnosů z nájemného bytů, nebytových prostor a reklamních ploch, správy a údržby nemovitostí, případně z jiných zdrojů a přijatých záloh na služby.
2. Orgány družstva nejsou oprávněny prodávat, převádět, zastavovat ani jiným způsobem zatěžovat nemovitý majetek družstva bez souhlasu členské schůze.
3. Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát.
4. Řádnou účetní závěrku projednává a schvaluje členská schůze na své řádné schůzi v rámci hlasování o výroční zprávě o hospodaření družstva. Výroční zpráva také obsahuje rekapitulaci činnosti družstva za uplynulý rok a výhledy a předpoklady další činnosti družstva.
5. Členové družstva jsou oprávněni nahlížet do listin družstva a pořizovat si z nich výpisky.

Článek 2.

Způsob použití zisku a úhrady ztráty

1. Zisk družstvo použije přednostně k plnění svých daňových a jiných závazků vůči státu a k tvorbě či k doplnění nedělitelného fondu a zajišťovacích fondů, jsou-li zřízeny.
2. Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů, a to pouze mezi členy družstva, za dodržení těchto podmínek:

- a) jsou-li splněny podmínky v § 40 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, ve znění pozdějších změn,
- b) neohrozí-li rozdělení zisku uspokojování bytových potřeb členů družstva,
- c) vytvoří-li fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy.

Pokud členská schůze rozhodne o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů, nesmí částka k rozdělení překročit součet výsledku hospodaření posledního skončeného účetního období, výsledku hospodaření minulých let a ostatních fondů, které může družstvo použít podle svého uvážení, snížený o příděly do rezervního, nedělitelného a jiného fondu v souladu se zákonem a stanovami družstva.

- 3. Pokud členská schůze rozhodne o rozdělení zisku mezi členy dle pravidel stanovených těmito stanovami, je tato částka splatná do šesti měsíců od konání členské schůze, která rozdělení zisku schválila.
- 4. Rozhodne-li členská schůze o uhrazovací povinnosti členů družstva na krytí ztráty družstva, je tato úhrada splatná do šesti měsíců po konání členské schůze, která tuto uhrazovací povinnost schválila.

Část VII.

Práva a povinnosti související s nájmem s poskytováním služeb souvisejících s bydlením

Článek 1.

- 1. Každý člen družstva, nájemce bytu, má právo požádat družstvo o uzavření smlouvy o převodu bytu (bytové jednotky) do svého vlastnictví a družstvo je povinno tuto smlouvu s ním za podmínek stanovených v obecně závazných předpisech uzavřít.
- 2. Nepožádá-li o uzavření této smlouvy, má právo na užívání bytové jednotky dle smlouvy o nájmu za obvyklých podmínek. Vznik, změna, práva a povinnosti nájemců a pronajímatelů a zánik nájmu se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.
- 3. V případech, kdy je se členstvím v družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu také právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, a to v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření nájemních smluv k více bytům.
- 4. Nájemní smlouvou se družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi družstva jako nájemci do užívání byt a člen družstva se zavazuje jako nájemce platit za to družstvu nájemné ve výši určené členskou schůzí družstva.
- 5. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň označení a popis bytu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí družstva spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného, určení druhů plnění poskytovaných s užíváním bytu (služby) v souladu se zákonem upravujícím poskytování služeb spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených.
- 6. Členové družstva hradí družstvu nájemné, které je tvořeno pouze účelně vynaloženými náklady vzniklými družstvu při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se byty nacházejí a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto bytů a nemovité věci. Změny výše nájemného a jeho zálohových plateb nabývají účinnosti na základě rozhodnutí členské schůze, a to ke dni, který určí.
- 7. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných částí a úklid společných částí domu, provoz a čištění komínů a další služby, o jejichž poskytnutí rozhodne družstvo. Družstvo požaduje po nájemcích platbu

záloh na úhradu nákladů za služby. O výši záloh i jejich změnách rozhoduje představenstvo, které může toto právo přenést na správce nemovité věci.

8. Způsob rozúčtování nákladů schvaluje členská schůze, nesvěří-li toto rozhodování představenstvu družstva.
9. Družstvo má povinnost předat členu družstva byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat jak byt, tak nemovitou věc po dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání, je povinnost také udržovat nemovitou věc v náležitém pořádku obvyklém dle místních poměrů, dále má družstvo právo v souladu se zákonem a těmito stanovami požadovat po členu vstup do bytu. Dále družstvo může, nepostará-li se nájemce bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu dle těchto stanov, po předchozím upozornění člena na jeho náklady v nezbytně nutném rozsahu provést tyto opravy a požadovat po členu jejich náhradu. Nesplnění této povinnosti je závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.
10. Člen družstva je povinen plnit povinnosti nájemce bytu zejména užívat byt a společné části domu a pozemek v souladu s nájemní smlouvou a těmito stanovami, dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu ostatním nájemcům a dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená orgány družstva, přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámit družstvu zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu nejpozději do jednoho měsíce spolu se jménem, příjmením a datem narození a označením dosavadního trvalého bydliště této osoby, provádět a hradit běžnou údržbu v bytě a drobné opravy, přičemž běžnou údržbou a drobnými opravami se rozumí veškeré opravy uvnitř bytu, kromě společných částí domu, zjistí-li poškození a vadu, kterou je třeba odstranit a kterou je povinen odstranit pronajímatel, oznámit bez zbytečného odkladu toto poškození či vadu a umožnit družstvu a jím najaté osobě její opravu či odstranění, současně je povinen zabezpečit, aby nevznikala další škoda na bytu či jeho zařízení event. nemovité věci, odstranit škodu v bytě či na nemovité věci, kterou způsobil sám, či osoba, která bydlí v jeho bytě, neprovádět bez souhlasu družstva stavební či jiné změny v bytě, umožnit družstvu a jím najaté osobě vstup do bytu za účelem zajištění řádné údržby a oprav společných částí domu, zjištění technického stavu měřitel, provádění revizí, oprav, údržby a instalaci měřitel pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody atd., jakož i odpočet naměřených hodnot, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Nesplnění těchto povinností je závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu.
11. Zemře-li nájemce bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce členství v družstvu a nájem bytu na toho z dědiců, kterému připadl družstevní podíl včetně práv a povinností s tím spojených.
12. Je-li jeden z manželů výlučným nájemcem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle zákona od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.
13. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy družstva, použijí ustanovení zákona včetně ustanovení o bydlení v ustanoveních zákona o manželství.
14. Zánikem členství v družstvu zaniká také nájem bytu.
15. Družstvo může přijmout také domovní řád, který je závazný pro všechny nájemce bytů, kterým upraví zejména udržování pořádku a čistoty v domě, pravidla pro chov domácích zvířat, domovní klid apod.
16. Družstvo neodpovídá za škodu způsobenou na věcech člena v bytě a na jednotce ve vlastnictví člena družstva v případě, že si člen nezřídil pojištění pro živelní škody a odpovědnost za škodu.
17. Nevznikne-li v domě společenství vlastníků jednotek, platí pro vlastníky jednotek, členy družstva ustanovení § 1158 až 1222 občanského zákoníku.

Článek 2.

Správa a údržba domu, bytů, nebytových prostor a jednotek

1. Správu a údržbu nemovitých věcí ve vlastnictví družstva včetně jeho společných částí obstarává na svůj náklad družstvo. Jde-li o domy s vymezenými jednotkami, správu a údržbu společných částí hradí ze svého vlastníci jednotek v poměru svého spoluvlastnického podílu, nedohodnou-li se v každém jednotlivém domě jinak.
2. Družstvo může zajistit na náklad vlastníka správu a údržbu jednotky, pokud se s vlastníkem písemně dohodne. Družstvo může požadovat po vlastníku jednotky složení zálohy.
3. Družstvo je povinno zajistit vyúčtování poskytovaných služeb svým členům ve lhůtě stanovené obecně závaznými právními předpisy. Vyúčtování musí být předloženo každému členu, nestanoví-li příslušný zákon jinak nejpozději do 30. 4. následujícího roku. Člen je oprávněn se k vyúčtování vyjádřit, případně ho reklamovat, do jednoho měsíce po jeho předložení. Přeplatky či nedoplatky u vyúčtování jsou splatné do jednoho měsíce po uplynutí lhůty k reklamaci.
4. Dostane-li se člen či družstvo do prodlení se zaplacením některého ze svých finančních závazků, jsou obě strany povinny po požádání protistranou uhradit si zákonný úrok z prodlení a upravuje-li to zákon, poplatek z prodlení v zákonné výši.

Část VIII.

Zrušení a likvidace družstva, splynutí, sloučení a rozdělení družstva

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace družstva, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud pro uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci družstva.
5. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Část IX.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Písemnosti týkající se nájmu bytu se doručují buď osobně nebo doporučenou či elektronickou poštou, uvedl-li člen v seznamu jako doručovací adresu svůj e-mail. Jde-li o společný nájem manželů, tak se takto doručuje oběma manželům. Písemnosti týkající se členství se doručují buď osobně nebo doporučenou poštou či elektronickou poštou, uvedl-li člen v seznamu jako doručovací adresu svůj e-mail, není-li dále uvedeno jinak. Jde-li o zánik členství, doručuje se osobně proti podpisu nebo výlučně doporučenou poštou s dodejkou do vlastních rukou. Pozvánky na členskou schůzi se doručují obyčejnou poštou, to neplatí, jde-li o člena, jehož záležitost se bude na schůzi projednávat. V tomto případě se mu doručuje pozvánka doporučenou poštou dodejkou do vlastních rukou. Se souhlasem člena mu může být pozvánka na členskou schůzi zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. V případě společného členství se písemnosti doručují oběma manželům.
2. Členu, a to i jako nájemci, se doručuje na adresu uvedenou v seznamu členů a uvedl-li člen elektronickou adresu, tak na jeho e-mail.

3. Člen družstva, a to i jako nájemce doručuje družstvu do sídla družstva nebo na elektronickou adresu uvedenou na webové stránce družstva.
4. Nepřevezme-li některá ze smluvních stran listinu, která byla zaslána s využitím provozovatele poštovních služeb, má se za to, že došla zásilka takto odeslaná došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li zaslána jiným způsobem, má se za to, že došla zásilka takto odeslaná došla desátý pracovní den po odeslání.
5. Družstvo je povinno zřídit ve svém sídle event. i v jiných vchodech nemovitých věcí informační desku, která je přístupná každý den všem členům družstva.
6. Změna stanov nabývá platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže usnesení členské schůze nebo zákon stanoví o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.
7. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a jeho členů ode dne nabytí účinnosti stanov.
8. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
9. Každý člen družstva má právo na výtisk těchto stanov.
10. Představenstvo družstva je povinno bez zbytečného odkladu po schválení těchto stanov uvědomit o změně stanov rejstříkový soud.