

STANOVY

Bytového družstva Kyjevská 444

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Kyjevská 444
- 2) Sídlo: Hradec Králové, Kyjevská 444, PSČ 503 41
- 3) Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddílu Dr, č. vl. 902 a má přiděleno identifikační číslo 25942611. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo může spravovat dům s byty, společnými a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Družstvo může za podmínek stanovených zákonem č.90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen „zákon“) provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavce 1 doplňkový nebo vedlejší charakter.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je právnickou osobou, za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 5) Družstvo je obchodní korporací.

Čl. 3

Předmětem činnosti družstva je:

- a) provoz a správa bytového domu ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva nebo členů družstva pro tyto účely;
- b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
- c) uzavírání smluv o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), o nájmu jiných než družstevních bytů, popř. jiných smluv souvisejících s užíváním bytu (nebytového prostoru).

Část II.

Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

- 1) Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) dnem vzniku družstva při jeho založení;
 - b) za trvání družstva:

- ba) přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, nebo
 - bb) převodem či přechodem členských práv a povinností, nebo
 - bc) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Vznik a zánik společného členství manželů a přeměna společného členství manželů na individuální členství jednoho z manželů se řídí občanským zákoníkem.

Čl. 5

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 6

Členský vklad přechází při převodu nebo přechodu družstevního podílu na nového člena.

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
- 5) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 6) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 5. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami.

Čl. 8

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
 - b) být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva;
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, které se týkají činnosti družstva, k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován;
 - e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy o převodu družstevního podílu za podmínek uvedených ve stanovách a v zákonu;
 - f) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
 - g) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
 - h) nahlížet do seznamu členů družstva;
 - i) na převedení bytu do osobního vlastnictví v souladu s čl. 25, odst. 2, písm. O a s čl. 26, odst. 4.
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, stanovy, plnit usnesení a rozhodnutí orgánů družstva;
 - b) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru) a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním, anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování;
 - c) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a další předpisy, řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu;
 - d) při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození; změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit

družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost;

- e) jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování;
- f) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu, nebytového prostoru, popř. ostatních bytů či domu jako celku;
- g) hradit veškeré opravy v bytě podle článku 21 odst. 2);
- h) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva a ochraně jeho majetku.

Čl. 10

Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem, který je pro všechny členy družstva stejný a činí 2000,- Kč.
- 2) Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 11

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové, manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu na to, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu;
 - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva.
- 4) Přestane-li být člen družstva jeho členem, vyznačí představenstvo tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Čl. 12

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;

- e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
 - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 13

Dohoda

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá představenstvo družstva členovi.

Čl. 14

Vystoupení

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

Čl. 15

Úmrtí člena

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

Čl. 16

Vyloučení

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu;
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov;

- c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt, anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- 2) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva.
 - 3) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.
 - 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
 - 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 - 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
 - 7) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
 - 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 17

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

Čl. 18

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z (bývalých) manželů;
 - b) písemnou dohodou (rozvedených) manželů o úpravě práv bydlení po rozvodu manželství;
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manželi.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Čl. 19

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, který se rovná základnímu členskému vkladu. V případě převodu bytu do osobního vlastnictví dojde k zániku členství a vypořádání podílu.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 3) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení, nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 4) Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
- 5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Část III

Nájem družstevního bytu

Čl. 20

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Člen bytového družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou (viz zákon). Smlouva o nájmu nebytového prostoru je na dobu určitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
 - a) převodem družstevního podílu podle článku 7;
 - b) přechodem družstevního podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výší. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 21

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařízení a předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou zajišťuje a hradí nájemce (společní nájemci). Jedná se o veškeré opravy a výměny instalačních rozvodů (rozvody vody, plynu, kanalizace a ústředního topení, a to včetně bytových uzávěrů, elektroinstalace včetně bytového jističe, atd.). Dále se jedná o opravy a výměny vybavení a zařízení bytu (plynové a elektrické spotřebiče, podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní omítky, větrací průduchy, dlažby, obklady, bytové jádro včetně vybavení, vnitřní dveře, oprava oken a balkónových dveří včetně výměny skleněných výplní, atd.). Totéž platí

i pro sklepy, popřípadě další prostory patřící k bytu. Z dlouhodobé zálohy na opravy, dodatečné investice a ostatní provozní náklady jsou v bytě hrazeny opravy a výměny společných instalačních rozvodů. Jedná se o svislé vodoinstalační, kanalizační, plynové a topné rozvody včetně topných těles, rozvody společné televizní antény popř. kabelové televize, společné vzduchotechniky a společné elektrorozvody, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim a výměna oken a balkonových dveří.

- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- 4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu, nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu nebo nebytového prostoru a patří družstvu.
- 6) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
- 7) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 8) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Porušení této povinnosti se pokládá za hrubé porušení členských povinností a družstvo je oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 9) Nájemce má právo chovat v bytě maximálně 2 zvířata, nepůsobí-li jejich chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

Čl. 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu a provoz družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí. Výši úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů, a to tak, aby byla pokryta výše záloh pro jednotlivé poskytovatele služeb.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši navrhuje představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). Výši této zálohy schvaluje členská schůze. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do následujícího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí měsíčně, nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.

- 5) Vyúčtování za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce května následujícího roku. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3) se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek podle odst. 5 je splatný do týdne po uplynutí lhůty pro reklamaci vyúčtování. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.
- 7) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do deseti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
- 8) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu družstevního bytu.

Podnájem

Čl. 23

- 1) V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájem vyžadují písemnou formu.
- 2) Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením odst. 1, hrubě tím poruší svou povinnost.
- 3) Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

Část IV

Orgány družstva

Čl. 24

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 25

Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
 - b) volit a odvolávat členy představenstva družstva a kontrolní komise a určovat jejich odměnu;
 - c) projednávat a schvalovat zprávu představenstva o činnosti družstva a zprávu kontrolní komise;
 - d) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. způsobu úhrady ztráty;
 - e) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití fondu ze zisku;
 - f) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;
 - g) rozhodovat o přeměně družstva;
 - h) rozhodovat o námitkách proti rozhodnutí představenstva;

- i) schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
- j) upravovat výši stanoveného limitu na opravy v kompetenci představenstva;
- k) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí včetně výběru dodavatele a ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu;
- l) stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva;
- m) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
- n) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem;
- o) rozhodovat o převodu bytů do osobního vlastnictví.

Čl. 26

- 1) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období, nejpozději do 30. června běžného roku, a vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Svolá ji bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že
 - a) ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat;
 - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu;
a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 2) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 7 členů družstva.
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně 15 dnů před dnem jejího konání uveřejní pozvánku na internetových stránkách a vývěsce družstva. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 4) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů, kteří mají většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů, kteří mají vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle článku 25, odst. 2) písm. a), b), h), i), j), k), l), m), n), o). Pokud členská schůze rozhoduje o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato nadpoloviční většinou všech členů družstva.

Čl. 27

- 1) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, společní členové rovněž.
- 2) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 3) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.

Čl. 28

- 1) O průběhu členské schůze pořizuje zápis ten, kdo ji svolal, do patnácti dnů ode dne jejího konání. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Zápis musí obsahovat zejména:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze a pozvánka na ni.
- 3) Zápis z členské schůze družstvo zveřejní na vývěsce a internetových stránkách do patnácti dnů od členské schůze.

Čl. 29

Náhradní členská schůze

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

Čl. 30

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Má tři členy a volí svého předsedu a místopředsedu.
- 2) Předseda družstva řídí činnost představenstva. Za představenstvo jedná navenek jménem družstva předseda družstva nebo místopředseda družstva v jeho zastoupení. Písemné právní úkony představenstva podepisují vždy 2 členové představenstva, předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
- 3) Předseda rozhoduje o rozdělení výše odměn schválených členskou schůzí mezi členy představenstva.
- 4) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
- 5) Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
- 6) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
- 7) Představenstvo se schází minimálně jednou za čtvrtletí a jinak dle potřeby.
- 8) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů svých členů.
- 9) O průběhu jednání a rozhodnutích pořizuje zápis, jehož přílohou je seznam přítomných. V zápisu jmenovitě uvede členy představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro jeho přijetí.

Čl. 31

- 1) Členem představenstva družstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, který splňuje podmínky pro výkon funkce podle jiných právních předpisů.
- 2) Může jím být pouze fyzická osoba, která je svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 3) Funkční období představenstva družstva činí 4 roky a může být voleno opětovně na další funkční období.

Čl. 32

- 1) Představenstvo družstva je povinno vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat právní předpisy, stanovy a usnesení členské schůze družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 2) Představenstvu družstva náleží finanční odměna ve výši schválené členskou schůzí.
- 3) V případě ukončení funkce člena představenstva, kdy počet členů představenstva neklesne pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Rovněž je možná volba náhradníků.

Čl. 33

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace o hospodaření družstva.
- 2) Při výkonu své působnosti je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Odpovídá pouze členské schůzi.
- 3) Na zjištěné nedostatky představenstvo upozorní a dohlíží na zjednání nápravy. O zjištěných nedostatcích a jejich řešení následně informuje ostatní členy družstva, a to písemně nebo ústně na nejbližší členské schůzi. O zjištěných závadách provede zápis.
- 4) Představenstvo oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.
- 5) Předseda komise nebo pověřený její člen má právo zúčastnit se jednání představenstva.
- 6) O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.
- 7) Kontrolní komise má 3 členy, volí svého předsedu a místopředsedu.
- 8) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů.
- 9) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se jmenovitě uvedou členové komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má zato, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 10) Každý člen komise má právo na vydání kopie zápisu.
- 11) Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva.
- 12) V případě zániku funkce člena kontrolní komise voleného členskou schůzí zvolí nejbližší členská schůze nového člena.
- 13) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, nebo určit volbu náhradníka, který nastoupí na uvolněné místo člena komise.

- 14) Funkční období kontrolní komise je čtyřleté a může být volena opětovně na další funkční období.

Část V

Hospodaření družstva

Čl. 34

Základní kapitál a zapisovaný základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří základní členské vklady v jednotné výši pro každého člena.
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je dovoleno jen tehdy, jestliže o tom rozhodla členská schůze a souhlasí s tím všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů; souhlas člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.
- 3) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
- 4) Zapisovaný základní kapitál, jako část základního kapitálu zapisovaná do obchodního rejstříku, činí 64.000,- Kč (slovy: Šedesát čtyři tisíce korun českých).

Čl. 35

Fond ze zisku

Fond se tvoří ze zisku družstva a používá k úhradě ztráty družstva.

Čl. 36

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů, nebo financování technického zhodnocení domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva.

Čl. 37

Vypořádání výsledku hospodaření

Zisk se převede do fondu ze zisku. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

Část VI

Zrušení a likvidace

Čl. 38

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

Čl. 39

- 1) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

Čl. 40

- 1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

Čl. 41

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

Část VII Společná ustanovení

Čl. 42

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno.
- 2) Lhůta k podání odůvodněných námitek činí třicet dnů od doručení oznámení o vyloučení, počíná běžet dnem následujícím po dni doručení.
- 3) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání.
- 4) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.

Čl. 43

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 16. června 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti zveřejněním zápisu v obchodním rejstříku. Právní poměry družstva neupravené ve stanovách se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákonem č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích a dalšími zákony.