

STANOVY
Obecně prospěšného bytového družstva Morava

Obsah:-----

Část I. Základní ustanovení-----
Část II. Členství v družstvu-----
Část III. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)-----
Část IV. Orgány družstva-----
Část V. Hospodaření družstva-----
Část VI. Zrušení a likvidace družstva-----
Část VII. Společná ustanovení-----

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: **Obecně prospěšné bytové družstvo Morava**-----
- 2) Sídlo: **Přerov**-----
- 3) Obecně prospěšné bytové družstvo Morava (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, v oddílu Dr, č. vl. 1031 a má přiděleno identifikační číslo 25388797. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Čl. 2

- 1) Družstvo je obchodní korporací, musí mít minimálně 3/tři/ členy a je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.-----
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.-----
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.-----

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, na správě a provozu bytů a ostatního majetku družstva.-----
- 2) Předmětem činnosti družstva je především provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění služeb poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.-----
- 3) Družstvo může vykonávat další činnosti schválené členskou schůzí, pokud si k jejich výkonu opatří příslušná oprávnění.-----

Část II.
Členství v družstvu

Čl. 4

Vznik členství

Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:-----

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;-----
- b) převodem nebo přechodem družstevního podílu;-----
- c) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena.-----

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

- 1) Členství vzniká dnem přijetí za člena družstva na základě písemné členské přihlášky, schválené orgánem družstva nebo dnem převodu členství. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního (vstupního) členského vkladu, který činí u všech členů 4.550,- Kč a zápisné ve výši 200,- Kč. -----
- 2) O přijetí za člena zakládajících členů družstva rozhodne první členská schůze, u ostatních představenstvo družstva, které je povinno rozhodnout o přihlášce na první schůzi následující po podání přihlášky. Písemné rozhodnutí musí být žadateli doručeno doporučeným dopisem do 15 dnů ode dne konání schůze.-----
- 3) Družstvo vrátí základní (vstupní) členský vklad uchazeči (případně další členský vklad), kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí. Zápisné se nevrací.-----
- 4) Při vzniku družstva musí být členské vklady splaceny v penězích do 15 (patnácti) dnů od konání ustavující schůze. Splacení členských vkladů jinak než v penězích se nepřipouští.--

Čl. 7

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství družstvu. -----
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je možné. -----
- 3) Zastavení družstevního podílu je možné pouze s předchozím souhlasem členské schůze, přičemž ke schválení zástavy družstevního podílu je potřeba souhlasu čtyř pětinové většiny všech členů družstva a členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů. -----
- 4) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva podle článku 5.-----
- 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 (družstevního nebytového prostoru) 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 (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami. -----

Čl. 8

Společné členství manželů a jiných osob

- 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. Pro společné bydlení spoluvlastníků družstevního podílu se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku č.89/2012 Sb. -----
- 8) Na spoluvlastnictví družstevního podílu osobami jinými než manžely, se použije tento článek přiměřeně. -----

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) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky zákona a stanov družstva; -----
 - c) předkládat návrhy k činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován; -----
 - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na základě smlouvy, dále na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo jeho části za podmínek uvedených v zákoně; -----
 - e) na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí; -----
 - f) na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství; -----
 - g) nahlížet do seznamu členů družstva. -----

- 2) **Člen družstva je povinen zejména:** -----
- a) dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva; -----
 - b) uhradit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě;-----
 - c) platit nájemné za užívání bytu (nebytového prostoru), včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a úhradu za plnění spojená s jeho užíváním anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatky z jejich vyúčtování; -----
 - d) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;-----
 - e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt (nebytový prostor), jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru);-----
 - f) 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;-----
 - g) v případě dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (nebytovém prostoru) oznámit tuto skutečnost družstvu a označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy to bude nezbytně nutné;-----
 - h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytového prostoru) -----
 - i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva, a to ve výši stanovené touto schůzí.-----

Čl. 10 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem podle odst. 2), dalším členským vkladem podle odst. 3) a dalším členským vkladem podle odst. 4).-----
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 4.550,- Kč. Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. -----
- 3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu, nebo na financování technického zhodnocení domu (dále je „pořizovací další členský vklad“). -----
- 4) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví členská schůze (dále jen „dodatečný další členský vklad“). -----
- 4) Při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny. -----
- 5) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí spolu s údajem, ke kterému bytu (nebytovému prostoru) vč. příslušejícího pozemku se vztahuje.-----

Čl. 11 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; taktéž se uvádějí jako společní členové spoluvlastníci družstevního podílu. 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 v členění na základní členský vklad a další členské vklady 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. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. -----
- 4) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo družstva 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 vyrozumění 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

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi. -----
- 2) Dohodou zaniká členství člena v družstvu i tehdy, pokud mu byly základní členský vklad i další členský vklad započítány na úhradu kupní ceny družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku nebo pokud základní i další členský vklad zanikly bezplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu, neboť byly zdrojem jeho financování. -----

Čl. 14 Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby **tří 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. -----

Čl. 16 Vyloučení

- 1) Členská schůze družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže: -----
 - a) hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
 - b) přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov; -----
 - c) z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách; -----
 - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází; -----
 - e) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách. -----

- 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. -----
- 4) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému ze společných členů. -----
Proti rozhodnutí členské schůze může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.-----
- 5) Rozhodnutí o vyloučení člena se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. -----
- 6) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání návrhu k soudu nebo dnem právní moci o zamítnutí návrhu. -----
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. 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

Zánik družstva

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

Čl. 18

Zánik společného členství manželů a zánik společného členství spoluvlastníků družstevního podílu.

Společné členství v družstvu zaniká: -----

- a) smrtí jednoho z manželů, bývalých manželů nebo spoluvlastníků družstevního podílu-
- b) písemnou dohodou manželů, rozvedených manželů nebo spoluvlastníků družstevního podílu-----
- c) rozhodnutím soudu. -----

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, a to: -----
 - a) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu; -----
 - b) u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná: -----
 - ba) základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu, a dodatečným dalšímu členskému vkladu; -----
 - bb) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i pořizovací další členský vklad bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- podle jiného právního předpisu zanikly, neboť byly zdrojem jeho financování a člen neměl v družstvu dodatečný další členský vklad; -----
- bc) základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyly nabyvateli započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku; -----
- bd) základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;-----
- be) nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku.-----
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, -----
- 3) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. -----
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.-----

Část III

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 20

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. -----
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: -----
- a) na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru); -----
- b) převodem družstevního podílu podle článku 7; -----
- c) přechodem družstevního podílu. -----
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. 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 nájemce, vyjma vodovodních stupaček, plynového potrubí po plynoměr a elektrorozvodů po bytové jistič, si hradí nájemce bytu z vlastních prostředků.
- 3) Veškeré náklady na opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů hradí nájemce -----
- 4) Nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla. -----
- 5) Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jej navštěvují. Nestane-li se tak, má družstvo

právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu. -----

- 6) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. -----
- 7) V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, nedohodne-li se s družstvem jinak. -----
- 8) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. -----
- 9) Nájemce může byt nebo jeho část jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve **smlouvě o podnájmu** jen s **písemným souhlasem družstva**. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti člena družstva. -----

Čl. 22

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odstavce 3) a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru). -----
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva. -----
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo družstva podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě (modernizace a rekonstrukce). -----
- 4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně nejpozději do 25./ dvacátého pátého/ dne příslušného měsíce. -----
- 5) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na služby do 5 (pěti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení, který činí 0,5% (slovy: půl procenta) z dlužné částky za každý den prodlení. -----

Část IV

Orgány družstva

Čl. 23

Orgány družstva jsou: -----
- členská schůze -----
- představenstvo -----

Členská schůze

Čl. 24

Působnost členské schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jejího představenstva. -----
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří: -----
 - a) přijímat a měnit stanovy, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti; -----
 - b) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva; -----
 - c) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 10 odst. 3), 4), schvalovat účetní závěrky a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. Způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílu z vyúčtování záloh na nájemné; -----
 - d) schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu; -----
 - e) rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu;-----
 - f) pověřit jednoho člena nebo více členů družstva výkonem působnosti kontrolní komise, -
 - g) rozhodovat o přeměně družstva, sloučení, splynutí a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy, a to jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva; -----
 - h) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí předsedy; -----
 - i) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu (nebytového prostoru) a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, způsob jejich vyúčtování a způsob placení a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;-----
 - j) stanovit výši úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva; -----
 - k) rozhodovat o 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) schvalovat smlouvy o výkonu funkcí; -----
 - p) schvalovat výši odměn představenstvu.-----
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují.-----

Čl. 25

Svolání a jednání členské schůze

- 1) Jednání členské schůze svolává předseda družstva podle potřeby nejméně však jedenkrát ročně. Předseda družstva svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Předseda družstva svolá členskou schůzi 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) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá alespoň jedna třetina členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. -----
- 3) Svolavatel členské schůze nejméně **patnáct dnů přede dnem konání** členské schůze **uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva**, zašle na adresu uvedenou v seznamu členů a případně umístí na místo obvyklé do vývěsních

- skříněk. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. -----
- 4) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat:-----
a) datum; -----
b) hodinu a místo jednání; -----
c) program jednání. -----
- 5) Členská schůze **je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů**, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se **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 24 odst. 2) písm. a), b), h), ch), i), j), l), m), n). Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva s likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů. -----

Čl. 26

Hlasování na členské schůzi

- 1) Při hlasování na členské schůzi má každý člen družstva jeden hlas. Jsou-li na členské schůzi přítomni manželé nebo jiní společní členové družstva, jejich přítomnost se posuzuje jako přítomnost jednoho člena. Při hlasování mají jeden hlas a hlasuje ten, který je k tomu pověřen. -----
- 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. 27

- 1) O členské schůzi se pořizuje zápis. Zápis podepisuje předseda schůze, zapisovatel a ověřovatelé zápisu. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu. Zápis musí zejména obsahovat: -----
a) datum a místo konání schůze; -----
b) přijatá usnesení; -----
c) výsledky hlasování; -----
d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
- 3) Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem pro družstvo obvyklým do sedmi dnů ode dne jeho přijetí. -----

Čl. 28

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. -----

Představenstvo

Čl. 29

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi. -----
- 2) Představenstvo má tři členy. -----
- 3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. -----
- 4) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda nebo jiný člen představenstva pověřený k tomu rozhodnutím představenstva. Právní jednání, pro která je předepsaná písemná forma, podepisuje vždy společně předseda a místopředseda představenstva. -----
- 5) Představenstvo družstva zejména: -----
 - vede seznam členů; -----
 - zajišťuje řádné vedení účetnictví; -----
 - zajišťuje administrativní úkony družstva;
 - zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje jednání členské schůze. -----
- 7) Představenstvo se schází podle potřeby, alespoň jednou za 3 měsíce. -----
- 8) Každému členu představenstva patří jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy. -----
- 9) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné osoby a organizace. -----

Čl. 30

- 1) Členem představenstva družstva může být zvolen pouze člen družstva starší osmnácti let, který splňuje podmínky pro výkon funkce podle jiných právních předpisů. -----
- 2) Členem představenstva družstva může být pouze fyzická osoba, která je svéprávná, je 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 člena představenstva družstva **činí 5 let**; člen představenstva družstva může být volen opětovně na další funkční období. -----
- 4) Člen představenstva družstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí písemným prohlášením, které přednese na členské schůzi a bude přiloženo k zápisu z členské schůze. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od konání této členské schůze, není-li na žádost odstupujícího člena schválen jiný okamžik zániku jeho funkce. -----
- 5) Odměnu za výkon funkce lze členovi představenstva družstva poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce nebo je určena členskou schůzí. ----

- 6) Na člena představenstva se vztahuje zákaz konkurence v rozsahu vymezeném v § 710 ZOK.-----

Část V Hospodaření družstva

Čl. 31 Fondy

Členská schůze může rozhodnout o zřízení, doplňování a způsobu použití různých fondů. Družstvo může zřídit nedělitelný fond.-----

Čl. 32 Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Družstvo je povinno sestavit každý rok účetní závěrku, se kterou seznámí členskou schůzi a založí do sbírky listin v obchodním rejstříku.-----
- 2) O použití zisku a ztráty rozhodne členská schůze. Zisk lze přednostně použít na rozvoj družstva a zkvalitnění bytového fondu. Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let, z fondu dodatečných dalších členských vkladů nebo z nedělitelného fondu, pokud byl zřízen. -----
- 3) Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena; uhrazovací povinnost lze použít teprve po vyčerpání jiných zdrojů. -----

Část VI Zrušení a likvidace družstva

Čl. 33

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

- 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. -----
- 6) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci za podmínek stanovených zákonem. -----

Čl. 35

- 1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace. -----
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů. -----
- 3) Prostředky z likvidačního zůstatku, se rozdělí mezi členy rovným dílem. -----

Část VII Společná ustanovení

Čl. 36

- 1) Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno na adresu uvedenou v seznamu členů nebo osobně oproti podpisu. -----
- 2) Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. -----
- 2) Družstvo má své internetové stránky, kde kromě pozvánek na členskou schůzi uveřejňuje aktuality a důležité informace, případně další sdělení.-----

Čl. 37

Závěrečné ustanovení

Družstvo se podřizuje zákonu č.90/2012. o obchodních korporacích a družstvech (ZOK) postupem podle § 777 odst. 5 tohoto zákona jako celku. -----
