

STANOVY

Bytového družstva Porubská vozovna

**Sokolovská 1188
Ostrava – Poruba
PSČ 708 00**

IČ: 258 40 452

ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat i domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob. Jako doplňkový charakter vlastní činnosti může v souladu se zákonem 90/2012Sb. provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Článek 1 *Obchodní jméno a sídlo*

Firma: **Bytové družstvo Porubská vozovna**

Sídlo: **Ostrava - Poruba, Sokolovská 1188, PSČ 708 00**

Bytové družstvo je zapsáno v rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl Dr, č. vložky 1299

(dále jen družstvo)

Článek 2 *Předmět činnosti*

1. Předmět činnosti družstva:

- a) ve správě majetku družstva
- b) v zajišťování bytových potřeb členů družstva
- c) v zajišťování služeb spojených s bydlením
- d) v přidělování družstevních bytů a uzavírání příslušných nájemních smluv, přičemž družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem
- e) v pronájmu bytových prostor a uzavírání smluv o nájmu a pronájmu
- f) v dalších aktivitách schválených členskou schůzí.

2. Bytové družstvo nemůže změnit předmět své činnosti a stát se jiným než bytovým družstvem, ledaže ani jeden jeho člen již není nájemcem družstevního bytu či žádnému členovi nevznikne za zákonných podmínek právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

ČÁST DRUHÁ VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 1 Definice družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku, v právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 2) Družstvo je obchodní korporací.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.

Článek 2 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena družstva 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. 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 svůj družstevní podíl převést na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle stanov.

Článek 3 Vznik členství

- 1) Členství vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva
 - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné přihlášky a složením základního vkladu
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem
- 2) Členem družstva může být pouze fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt. Z titulu dědění se může stát členem i osoba nezletilá nebo fyzická osoba, která nemá na území České republiky pobyt.
- 3) Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a závazek k převzetí vkladové povinnosti. Družstvo vrátí členský vklad občanovi, kterého nepřijalo za svého člena, a to do 30 dnů od rozhodnutí o nepřijetí.
- 4) Výše členského vkladu v dalším období může být upravena členskou schůzí.

Článek 4 Přechod členství

- 1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu včetně nájmu bytové jednotky na dědice, kterému připadl družstevní podíl.
- 2) Dědic, který se nestal členem družstva, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo

Článek 5

Převod členství

- 1) Člen družstva může převést svá práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu na fyzickou osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě.
- 3) V případě společného členství manželů musí být na smlouvě o převodu členských práv a povinností podpisy obou manželů.

Článek 6

Společné členství manželů

- 1) Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.
- 2) Společné členství manželů vznikne, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů, z něhož jsou oba manželé oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně. Jako společní členové mají vždy jeden hlas.
- 3) Je – li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jedná se o společné nájemní právo.
- 4) Přeměnilo – li se společné členství manželů na výlučné členství jednoho z nich, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 5) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného členství manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 7

Práva a povinnosti členů

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) volit a být volen do orgánů družstva
- b) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
- c) na roční vyúčtování jím zaplacených zálohových plateb a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování dle zásad schválených členskou schůzí
- d) na vypořádací podíl v případě zániku družstva

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platným čl. právním řádem
- b) platit alikvotní část nákladů zejména na: správu, údržbu, opravy, daně, pojištění, provoz domu a úhradu služeb spojených s užíváním bytu a zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti.
- c) uhradit nedoplatky z vyúčtování zálohových plateb v předepsané výši a lhůtě splatnosti.
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, včetně společných prostor a zařízení domu.
- e) účastnit se členských schůzí družstva
- f) oznamovat družstvu bezodkladně změny týkající se člena. Jde-li o člena a nájemce bytového prostoru i příslušníků jeho domácnosti, resp. uživatelů bytu, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro zúčtování služeb. Neučiní – li tak ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, jedná se o hrubé porušení povinností člena

- g) umožnit zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu
- h) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena, a to ve výši dané členskou schůzí
- i) přispívat poměrnou částí na úhradu skutečné výše ztráty družstva, a to do výše maximálně trojnásobku základního členského vkladu
- j) uhradit družstvu škodu jím způsobenou
- k) uhradit nejpozději do 1 měsíce od vyzvání družstva penále a vícenáklady vzniklé družstvu z případných pozdních úhrad ze strany člena družstva. Výši penále a vícenákladů stanoví představenstvo na základě platných předpisů.
- l) v případě dlouhodobé nepřítomnosti či snížené dosažitelnosti je člen družstva povinen tuto skutečnost oznámit zástupcům družstva společně s označením osoby, která po tuto dobu zajistí v nezbytném případě vstup do bytu
- m) hradit veškeré opravy v bytě
- n), o), p), q, r, s, t, u, v - odstranit

Článek 8

Majetková účast člena v družstvu

Majetkovou účast v družstvu tvoří:

- a) základní členský vklad
 - b) další členský vklad
 - c) dodatečný členský vklad
- 1) Základní členský vklad je podíl člena na základním kapitálu družstva. Je pro všechny členy stejný a činí 1.000,- Kč.
 - 2) Další členský vklad je vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu. Tímto vkladem se člen může rovněž podílet na pořízení nedružstevního bytu a k němu příslušejícího pozemku.
 - 3) Dodatečný členský vklad je vklad člena družstva, jehož výši stanoví členská schůze pro případ uzavření nájemní smlouvy o nájmu uvolněného bytu, změně velikosti stávajícího družstevního bytu, nástavby, vestavby či přístavby dalšího družstevního bytu v domě nebo při přijetí nájemce nedružstevního bytu za člena družstva
 - 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou dohodu, která obsahuje výši peněžitého vkladu nebo specifikaci předmětu nepeněžitého vkladu, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.
 - 5) Není – li vypořádání dodatečného členského vkladu za trvání členství dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu, nelze za trvání členství další členský vklad ani jeho část žádným způsobem vypořádávat.
 - 6) V seznamu členů se každý další členský vklad uvádí i s údajem, ke kterému bytu včetně příslušejícího pozemku se vztahuje.

Článek 9

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně jiná členem určená doručovací adresa
 - b) společní členové manželé se v seznamu členů uvádějí jako společní členové. Je – li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu na společný nájem manželů k družstevnímu bytu
 - c) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu
 - d) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu

- 2) Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu evidovaných údajů bez zbytečného odkladu, družstvo provede oznámené změny poté, co mu budou prokázány. Člen má právo do seznamu nahlížet a vyžádat si bezplatné potvrzení o svém členství.
- 3) Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být použity pouze se souhlasem člena, kterého se týkají.

Článek 10

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
- a) písemnou dohodou mezi členem družstva a družstvem
 - b) vystoupením
 - c) vyloučením
 - d) smrtí člena
 - e) převodem družstevního podílu
 - f) přechodem družstevního podílu
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce
 - h) prohlášením konkursu na majetek člena
 - i) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu, resp. insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena
 - j) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností
 - k) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce
 - l) jiným způsobem stanoveným zákonem
- 2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem nájmu družstevního bytu nebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, toto právo zaniká. Současně zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti.
- 3) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl zrušen konkurz na majetek člena, to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.
- 4) Členství v družstvu se rovněž obnovuje, jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
- 5) V případě vyplacení vypořádacího podílu a následného obnovení členství, je ten, kdo vypořádací podíl přijal, jej nejpozději do 30 dnů vrátit družstvu.

Článek 11

Dohoda o zániku členství

1. Dohoda o zániku členství se uzavírá písemně. Členství končí dnem sjednaným v dohodě.

Článek 12

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím kalendářního měsíce, následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení představenstvu družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 13

Úmrtí

Zemře-li člen družstva, jeho členství zaniká.

Článek 14

Vyloučení

1) Člen může být vyloučen jestliže:

- a) opětovně a přes výstrahu závažným způsobem porušuje členské povinnosti nebo povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu družstevního bytu
- b) přestal splňovat podmínky pro členství
- c) byl – li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho členovi(ům) nebo jiným osobám, užívajícím byt (nebytový prostor), který se v tomto domě nachází.
- d) neuhradil – li úhrady za užívání bytu a úhrady za plnění poskytovaná s jeho užíváním nebo je hradil se zpožděním s tím, že dlužné částky se načítaně rovnají tříměsíční výši předepsané finanční částky
- e) neuhradil – li dvě čtvrtletní splátky členského podílu nebo je hradil se zpožděním s tím, že načítané dlužné částky se rovnají výši dvou čtvrtletních splátek členského podílu
- f) bez povolení příslušných orgánů a bez souhlasu orgánů družstva provedl zásadní stavební úpravy bytu a též neuhradil – li případné zákonné sankce, vyplývající z porušení tohoto zákona
- g) člen družstva zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve lhůtě, ke které se zavázal
- h) člen družstva po dobu alespoň 1 roku neoznámil změnu adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal družstvu neznámým

2) Před rozhodnutím o vyloučení musí být členovi zaslána písemná výstraha, o které rozhoduje představenstvo družstva a je v ní uveden důvod jejího udělení a upozornění člena na možnost vyloučení.

3) O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo nejpozději do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o možnosti vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod k vyloučení nastal.

4) Rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

5) Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi do 30 dnů ode dne oznámení o vyloučení.

6) Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

7) Vylučovaná osoba může podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne rozhodnutí o vyloučení návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

8) Do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatňovat žádná práva plynoucí ze zániku členství.

Článek 15

Vypořádací podíl

1) Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.

2) Vypořádací podíl se určí poměrem splněné vkladové povinnosti člena, kterému v daném účetním období zaniklo členství k členskému vkladu vůči souhrnu splněných vkladových povinností všech členů k členským vkladům k poslednímu dni tohoto účetního období.

3) Vypořádací podíl je splatný 3 měsíce ode dne, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše.

4) Podmínkou výplaty vypořádacího podílu je uvolnění bytu člena, jehož členství zaniklo.

5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky za bývalým členem.

6) Při převodu členských práv a povinností nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 1 Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- ⇒ členská schůze
- ⇒ představenstvo
- ⇒ kontrolní komise

Článek 2 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva
- 2) Členská schůze se schází podle potřeby, nejméně však 1 x za každé účetní období.
- 3) 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.
- 4) Svolání schůze se členům družstva oznamuje písemně. Vlastní svolání a program schůze zajišťuje představenstvo družstva.
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi, požádá-li o to kontrolní komise nebo alespoň 10% členů.
- 6) Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
- 7) Není – li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi.
- 8) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Pokud žádost o zařazení došla po zaslání pozvánky nebo po uveřejnění oznámení o jejím konání, informuje o tom představenstvo členy družstva na svolané členské schůzi. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena.
- 9) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
- 10) Do působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy, nedochází – li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti
 - b) volit a odvolávat členy a náhradníky představenstva a kontrolní komise
 - c) schvalovat roční účetní závěrku, roční zprávu o hospodaření družstva a jeho činnosti
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty
 - e) schvalovat poskytnutí finanční asistence
 - f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
 - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva
 - h) rozhodovat o přeměně družstva
 - i) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat
 - j) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva
 - k) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva
 - l) rozhodovat o námitkách člena proti jeho vyloučení
 - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně
 - n) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem
 - o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
 - p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů,
 - q) rozhodovat o významných majetkových dispozicích
 - r) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy nebo obecně závazné předpisy svěřují do působnosti členské schůze

- s) může si vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně tyto stanovy ani obecně závazné právní předpisy nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené obecně závazným právním předpisem do působnosti představenstvu nebo kontrolní komise družstva
- t) pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na té členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila
- 11) Členská schůze je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj většina přítomných členů družstva.
- 12) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopna usnášet se, i když není přítomna nadpoloviční většina členů. Pozvánka na tuto schůzi musí být předána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.
- 13) O každé členské schůzi se pořizuje do 15 dnů od konání zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze
 - b) přijatá usnesení
 - c) výsledky hlasování
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování
 - e) přílohy k zápisu, a to:
 - i. seznam účastníků schůze
 - ii. pozvánka na schůzi
 - iii. podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 14) Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal. Pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
- 15) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná – li se o:
- a) změnu stanov
 - b) zrušení družstva s likvidací
 - c) přeměnu družstva
 - d) podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva
- 16) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 17) Usnesení členské schůze bude zveřejněno.
- 18) Představenstvo předkládá členské schůzi podklady a materiály ke schválení.
- 19) Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze pro rozpor s právními předpisy. Bylo – li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí podle §652 – 655 občanského zákoníku (89/2012Sb).
- 20) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Článek 3 **Představenstvo**

- 1) Představenstvo je statutární orgán družstva.
- 2) Představenstvo má 5 členů a je voleno členskou schůzí na dobu 5 let.
- 3) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

- 4) Představenstvo plní usnesení členské schůze, není – li v rozporu s právními předpisy. Za představenstvo jedná navenek předseda, který může pověřit zastupováním jiného člena představenstva. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 6) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva.
- 7) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva. Organizuje a řídí i běžnou činnost družstva.
- 8) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.
- 9) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech.
- 10) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob.
- 11) Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo v obdobném postavení.
- 12) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou oprávněnou osobou podle zápisu v obchodním rejstříku.
- 13) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 14) V případě smrti, odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení funkce člena představenstva, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Nebude – li z výše uvedených důvodů představenstvo plnit svou funkci, jmenuje chybějícího člena soud na návrh osoby, která osvědčí právní zájem, a to na dobu, než bude řádně zvolen chybějící člen.
- 15) Pokud počet členů představenstva neklesl pod polovinu, může představenstvo jmenovat zvoleného náhradníka.

Článek 4 **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává požadavky a stížnosti jeho členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
- 2) Kontrolní komise je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 3) Kontrolní komise je tříčlenná a je volena členskou schůzí na dobu 5 let.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje písemně k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
- 5) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy
- 6) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
- 7) Člen kontrolní komise k tomu pověřený je oprávněn účastnit se jednání představenstva. Není – li žádný člen kontrolní komise pověřen, účastní se jednání její předseda. O každém jednání představenstva musí představenstvo kontrolní komisi předem informovat.

- 8) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.

Článek 5

Společná ustanovení k části třetí

- 1) Funkční období členů orgánů družstva je 5 let. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně na základě rozhodnutí členské schůze.
- 2) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné.
- 3) Každému členu představenstva a kontrolní komise náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně, pokud se v jednotlivých případech jednající orgán neusnese na hlasování tajném.
- 4) Do orgánů družstva mohou být voleni pouze svéprávní členové družstva starší 18 - ti let.
- 5) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit toto orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze družstva, nejdéle však do 3 měsíců od data oznámení a odstoupení.
- 6) Orgán, který člena družstva do funkce zvolil, jej také odvolává.
- 7) Není – li čas jednání představenstva nebo kontrolní komise určen předem, provede svolání předseda nebo jeho zástupce, který pak jednání řídí.
- 8) Za výkon funkce mohou členové volených orgánů družstva obdržet funkční odměnu podle zásad schválených členskou schůzí družstva.
- 9) Pro výkon pracovních činností může družstvo přijímat zaměstnance, přičemž rozhodování v těchto otázkách přísluší představenstvu družstva.
- 10) Pro účely naplnění činnosti družstva mohou být vydávány představenstvem dílčí směrnice dle potřeb družstva. Tyto směrnice budou jednotlivě projednány a schváleny členskou schůzí a budou k nahlédnutí na představenstvu družstva.
- 11) Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani statutárními zástupci právnických osob s obdobným předmětem činnosti.

ČÁST ČTVRTÁ

NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 1

Vznik nájmu

- 1) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel (družstvo) přenechává svému členu (nájemci) za nájemné byt do užívání. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Člen má právo uzavřít nájemní smlouvu k domovní jednotce, která mu byla přidělena na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo převodu či přechodu družstevního podílu.
- 3) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahovat označení jednotky, rozsah užívání, výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a způsob jejich výpočtu. Tyto podmínky jsou splněny i v případě, že jsou obsaženy v jiném dokumentu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Článek 2

Práva a povinnosti z nájmu

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho užívacích práv.
- 2) Spolu s nájemcem mohou domovní jednotku užívat i další osoby podle rozhodnutí nájemce jednotky.
- 3) Nájemce může chovat v bytě zvíře, nejsou – li tímto chovem omezována užívací práva ostatních nájemců jednotek v domě. Vzniknou – li chovem zvířete zvýšené náklady na údržbu společných prostor v domě, je nájemce povinen tyto náklady uhradit.
- 4) Nájemce jednotky je povinen ohlásit představenstvu družstva všechny osoby, které užívají spolu s ním jednotku po delší dobu než jeden měsíc.
- 5) Nájemce jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit členům představenstva družstva zjistit technický stav jednotky a pověřeným pracovníkům družstva umožnit odpočty měřidel, případně instalaci nových. Rovněž je povinen umožnit přístup k provedení schválených udržovacích prací, rekonstrukcí či revitalizací, prováděných přímo družstvem
- 6) Nájemce hradí veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, a to včetně zařizovacích předmětů, opravy a výměnu elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a plynových rozvodů v bytě (od měřidel, v případě elektrorozvodů od bytových jističů). Nájemce nehradí opravy a výměnu rozvodů a radiátorů ústředního topení.
- 7) Nepostará – li se nájemce družstevního bytu o provedení nutných oprav v jednotce, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce samo a požadovat od něj náhradu.
- 8) Nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen oznámit družstvu bezodkladně potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 9) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Žádost o souhlas s provedením prací musí vždy obsahovat přesnou specifikaci prací, včetně nezbytných příloh jako je technická dokumentace, případně statický posudek. V případě provedení prací nad rámec schváleného rozsahu může družstvo požadovat bezodkladné odstranění provedených změn. Stavební úpravy v bytě jsou vždy prováděny na náklad nájemce a nejsou považovány za technické zhodnocení hmotného majetku, tzn. že nedojde k navýšení družstevního podílu, a tudíž člen družstva nemá nárok na vypořádání družstva z tohoto titulu při případném ukončení členských práv a povinností k danému bytu.
- 10) Nájemce a všichni uživatelé jednotky jsou povinni dodržovat Domovní řád.

Článek 3

Zánik nájmu

- 1) Nájem jednotky zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem jednotky ke dni stanoveném v dohodě
 - c) písemnou výpovědí nájemce jednotky, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou

Článek 4

Podnájem

- 1) Pronajatou jednotku nebo její část lze přenechat jiné osobě do podnájmu jen na základě písemné smlouvy.

- 2) Smlouva o podnájmu musí být uzavřena vždy jen na dobu určitou. Smlouva je neplatná bez písemného souhlasu představenstva družstva.
- 3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Článek 5

Úhrada za užívání bytu

- 1) Nájemce bytu je povinen platit nájemné za užívání jednotky ve výši skutečných nákladů družstvem vynaložených na jeho provoz a správu, ve lhůtách stanovených nájemní smlouvou, jejími přílohami a zásadami družstva.
- 2) Součástí nájemného je též částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (fond oprav). Zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a vždy se převádí do dalších let.
- 3) Součástí nájemného může být též splátka členského podílu dle splátkového kalendáře. Výše splátky a splátkový kalendář stanoví představenstvo družstva. Dojde – li u člena družstva - nájemce k neúplné nebo pozdní úhradě stanovené výše nájemného, dochází tím jako první k neplnění výše splátky a splátkového kalendáře a tím i k neplnění základních členských povinností.
- 4) Nájemce bytu je povinen platit měsíční nájemné společně se zálohami na služby spojené s užíváním bytu v běžném měsíci, ve stanovené výši, a to do 15., nejpozději však posledního kalendářního dne daného měsíce.
- 5) Nezaplatí-li nájemce předepsané platby v termínu, je povinen uhradit navíc poplatek z prodlení, a to ve výši dle platných právních předpisů, z dlužné částky za každý den.
- 6) Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu provede družstvo nejpozději do 4 kalendářních měsíců po ukončení zúčtovacího období, a to za každou poskytovanou službu odděleně. Vypořádání nedoplatků a přeplatků z tohoto vyúčtování se provede nejpozději do 3 měsíců po provedení vyúčtování.
- 7) Družstvo má právo si při výplatě přeplatku započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 1

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmu získaných hospodařením s byty nebo z jiných zdrojů.
2. Družstvo hospodaří tak, aby uspokojovalo potřeby členů družstva v oblasti bydlení při plnění vnějších závazků a zároveň chránilo majetek družstva.
3. Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření:
 - a) základní kapitál
 - b) nedělitelný fond
 - c) fond dalších členských vkladů
 - d) fond dodatečných dalších členských vkladů
 - e) dlouhodobou zálohu na opravy

- d) zákonnou rezervu na opravy a údržbu.

Článek 2

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů a eviduje se podle jednotlivých členů.

Článek 3

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku
2. Nedělitelný fond lze použít k úhradě ztráty. V případě likvidace družstva se stane součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy družstva.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.

Článek 4

Fond dalších členských vkladů

1. Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění vkladové povinnosti členů, převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy, jsou – li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo převodem zdrojů z dodatečných členských vkladů.
2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s pořízením družstevního bytového domu a pozemku, příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu.
3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena družstva podle jiného právního předpisu.
4. Fond se eviduje podle jednotlivých členů a bytů (nebytových prostor) včetně příslušejících pozemků, ke kterým se vztahuje.

Článek 5

Fond dodatečných dalších členských vkladů

1. Fond se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady.
2. Fond se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 6

Dlouhodobá záloha na opravy

1. Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky z nájemného a převodem podílu členů na zisku družstva.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby a provozu domu, a to zejména na:
 - a) Na opravy, údržbu, modernizaci a revitalizaci společných částí domu, jako je obvodový plášť budovy, včetně balkónů a střechy
 - b) Výměna výplní stavebních otvorů
 - c) Opravy a údržba společných prostor domu, včetně výmalby
 - d) Opravy a výměna hlavních částí elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a plynových rozvodů, a to: elektrorozvody po bytové jističe, rozvody vody a plynu po bytové měřiče, hlavní kanalizační svod po napojení na bytový rozvod.
 - e) Opravy a výměna vzduchotechniky
 - f) Opravy a výměna otopné soustavy

- g) Opravy a výměna rozvodů společné televizní antény
- h) Opravy a výměna domovních zvonků, otvíračů a telefonů.

3. Členská schůze může schválit i mimořádný příspěvek na financování mimořádných nákladů nebo technického zhodnocení hmotného majetku družstva.
4. Po schválení členskou schůzí může být dlouhodobá záloha nebo její část převedena do fondu dalších členských vkladů.

Článek 7 **Rezerva na opravy a údržbu**

1. Tvorba rezervy musí být schválena členskou schůzí.
2. Rezerva se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů příspěvkem, který je součástí nájemného.
3. Plán rezerv na opravy musí být podložen propočtovými kalkulacemi jednotlivých předpokládaných akcí.
4. Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu domu
5. Nečerpaná nebo nevyčerpaná rezerva se převádí do následujícího roku (let) dle platného zákona o rezervách.

Článek 8 **Finanční hospodaření**

1. Zásady finančního hospodaření se řídí obecně závaznými právními předpisy a vnitřním předpisem družstva k hospodaření.

Článek 9 **Účetní závěrka a výkaznictví, účetní rok**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní navrhne představenstvo i způsob rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztráty.
 - a) Rozdělení zisku: Zisk se převede do nedělitelného fondu nebo do dlouhodobé zálohy na opravy dle rozhodnutí členské schůze.
 - b) Úhrada ztráty: Vzniklá ztráta se hradí z nedělitelného fondu, z fondu dodatečných dalších členských vkladů, nerozděleného zisku minulých let, případně členská schůze stanoví uhrazovací povinnost členům družstva, a to podle stejného kritéria, jakým se podílejí na tvorbě dlouhodobé zálohy.
2. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty k nahlédnutí.
3. Roční účetní závěrky a zvláštní účetní závěrky se provádějí a podléhají kontrole podle obecně závazných právních předpisů.
4. Družstvo zpracovává a příslušným orgánům poskytuje výkazy o své činnosti podle obecně závazných právních předpisů.
5. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince.
6. Účetnictví se vede za družstvo jako celek.

Článek 10 **Odpovědnost za hospodaření**

1. Družstvo odpovídá za závazky celým svým majetkem.
2. Stát ani jiná právnická osoba neručí za závazky družstva a družstvo neručí za závazky státu nebo jiných právnických osob, pokud by výslovně takovou zárukou nepřevzalo.

ČÁST ŠESTÁ

ZÁNÍK DRUŽSTVA

Článek 1 **Podmínky zániku**

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace.
2. Družstvo se ruší:
 - a) usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje veřejnou listinou.
 - b) rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci
 - c) přeměnou družstva fúzí, rozdělením nebo změnou právní formy
3. Rozhodne – li členská schůze o zrušení družstva, ustanoví likvidátora.
4. Zrušuje – li se družstvo při přeměně, zrušuje se ke dni přeměny bez likvidace.
5. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost
 - b) narušuje veřejný pořádek
 - c) nesplňuje předpoklady pro vznik družstva dané zákonem
 - d) nemá déle než 2 roky statutární orgán schopný usnášet se
 - e) není schopno po dobu delší než 1 rok plnit svůj účel
 - f) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy
 - g) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného předpisu o hospodaření s majetkem družstva
 - h) provozuje činnost, která je v rozporu s jinými právními předpisy, zejména jde – li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva
6. V případě rozhodnutí soudu o zrušení družstva, jmenuje soud likvidátora.

Článek 2 **Likvidace**

1. Případná likvidace družstva se provede dle platných zákonů a jiných právních předpisů.
2. Pokud nejsou uspokojena práva včas přihlášených věřitelů, nelze použít likvidační zůstatek ani jeho část.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a je vyplácen v penězích. Nelze – li podíl člena na likvidačním zůstatku uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
4. Konečná zpráva o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrka musí být likvidátorem předložena ke schválení členské schůzi.

ČÁST SEDMÁ **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 1 **Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Pro úpravu právních vztahů družstva, jeho členů, hospodaření s majetkem družstva a jeho členů a všech dalších postupů, pokud vycházejí ze zákona a nebyly v těchto stanovách uvedeny, použijí se příslušná ustanovení zákona 89/2012Sb. Občanského zákoníku a zákona č. 90/2012Sb. Zákon o obchodních korporacích, včetně jejich prováděcích předpisů.
2. Ustanoveními těchto stanov se řídí i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy i mezi jeho členy navzájem před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

3. Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy a dosavadními stanovami.
4. O žádostech odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
5. Rozhodnutí, týkající se jednotlivých členů družstva, jim musí být doručeno nebo oznámeno.
6. Má se za to, že záilka odeslaná prostřednictvím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, v případě odeslání na adresu v jiném státě, patnáctý den po odeslání.
7. Lhůta pro podání odvolání činí 30 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet následujícím dnem po doručení rozhodnutí.
8. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případě, že tak stanoví zákon, stanovy, případně rozhodnutí členské schůze.
9. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z podle ní známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
10. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
11. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže přijetí písemnosti odmítl.

Článek 2 ***Platnost a účinnost***

1. Nabytím platnosti těchto stanov pozbývají platnost stanovy z 15.5.2001
2. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 27.5.2014 a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení.

V Ostravě - Porubě dne: 27.5.2014