STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

ČÁST I. - Základní ustanovení

Čl. 1.

1) Bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

2) Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

3) Družstvo může za podmínek stanovených zákonem o obchodních korporací 2014 provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnosti podle odstavců 1 a 2 pouze doplňkový nebo vedlejší charakter. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Čl. 2. Firma a sídlo družstva

1) Firma družstva:

Protivínské bytové družstvo U školy, IČO: 26092069

2) Sídlo družstva:

398 11, Protivín, Družstevní 653

Čl. 3. - Předmět činnosti bytového družstva

1) Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb členů družstva, pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb s tím souvisejících.

2) Vnitřní činností družstva je provoz, správa a údržba vlastního domovního a bytového fondu, a to zejména:

a) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytů a společných nebytových prostorů domu pro nájemce bytů - členy i nečleny družstva,
b) poskytování, nebo zabezpečování plnění spojených s bydlením,
c) uzavírání smluv o pronájmu bytů a nebytových prostor,
d) hospodaření s finančními prostředky dle platných zákonů a předpisů.

Čl 4. – Základní členský vklad

1) Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu základním členským vkladem, který činí **3.000,- Kč**, (slovy: třitisíce korun českých .), je pro všechny členy družstva stejný a je splatný do 30 dnů ode dne vzniku členství. Za trvání

členství nelze základní členský vklad (ani další členský vklad dle čl. 5. odst. 5 této části stanov) nebo jeho část vracet.

2) Zvýšení základního členského vkladu doplatky členů je možné, a to doplatky členů jednou za tři roky a nejvýše na trojnásobek aktuální výše základního členského vkladu. O takovém zvýšení musí rozhodnout členská schůze a souhlasit s ním všichni členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů s tím, že souhlas takového člena musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem.

Čl. 5. - Majetková účast člena družstva

1) Majetkovou účast člena družstva tvoří splacený základní členský vklad a případné další členské vklady poskytnuté dle § 223 odst. 4 zákona č 513/1991 Sb., obchodního zákoníku před účinnosti zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, případně další členské vklady poskytnuté v souladu s těmito stanovami.

2) Členský vklad představuje majetkovou účast člena na majetku družstva podle stanov. Slouží zejména k pořízení družstevního bytového domu a nemovitostí či movitých věcí k němu příslušejících.

3) Výše a splácení členského vkladu je evidována podle Čl. 12 těchto stanov. Členský vklad je splatný ve výši a lhůtách stanovených těmito stanovami a/nebo usnesením členské schůze.

4) Členové neodpovídají ani neručí za dluhy družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše trojnásobku výše členského vkladu.

5) Člen je oprávněn se podílet na základním kapitálu družstva jedním nebo více dalšími členskými vklady. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc tvoří předmět nepeněžitého vkladu a jeho ocenění, způsob jeho ocenění a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.

ČÁST II. - Členství

Čl. 6. - Vznik členství

1) Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů. Členem družstva se může stát fyzická a **nebo právnická osoba**.

2) Členství vzniká na dobu neurčitou po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

   a) při založení družstva dnem vzniku družstva,

   b) dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena, a to za podmínky písemné členské přihlášky a zaplacení členského vkladu,

c) převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo

d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

3) Nového člena podle odstavce 2 písm. b) lze přijmout po splnění zákonných povinností a na základě uzavřené smlouvy s družstvem, ve které se zaváže ke splacení základního, případně dalšího členského vkladu.

4) Zájemce o členství v družstvu podá písemnou přihlášku představenstvu družstva. Představenstvo je povinno předložit přihlášku na první členské schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy mu bylo doručena, případně svolat členskou schůzi k projednání přihlášky. O přijetí za člena družstva, resp. o schválení smlouvy dle odst. 3 tohoto článku rozhodne členská schůze.

5) Podmínkou předpokladu vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu do 14 dnů po té, co byl uchazeč o členství vyrozuměn o termínu projednávání vzniku jeho členství.

6) Vznik členství je podmíněn zaplacením celého základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jejichž výši a dobu splatnosti stanoví představenstvo družstva.

7) Zájemce o členství v družstvu není povinen zaplatit další členský vklad podle výše uvedených ustanovení v případech uvedených v Čl. 7 těchto stanov.

8) Spoluvlastnictví ani zastavení družstevního podílu není možné.

Čl. 7. - Společné členství manželů, převod a přechod družstevního podílu

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

2) Ze společného členství jsou členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas.

3) Převoditelnost družstevního podílu nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky těchto stanov pro přijetí za člena družstva. Převod družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva ani jeho orgánů. Převodce podílu ručí za splnění dluhů, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, nabyvatelem podílu. Družstevní podíl přechází na nabyvatele předložením smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Účinky předložení smlouvy o převodu členství rovněž nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu.

4) Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice.

Čl. 8. - Práva a povinnosti člena družstva

1) Mezi práva člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu patří zejména:

   a) osobně, nebo prostřednictvím svého zástupce se účastnit jednání a rozhodování členské schůze, účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,

   b) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínky, nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřizování informován,

   c) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, jestliže dosáhl věku 18 let a je-li plně svéprávný,

   d) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který se váže k družstevnímu podílu, jehož je takový člen vlastníkem, přičemž toto právo na uzavření nájemní smlouvy vznikne současně se vznikem členství a zaplacením členského vkladu;

   e) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou všech nestavebních oprav v bytě, které si hradí sám,

   f) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků zaviněných havárií a živelnými pohromami v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze,

   g) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně deset procent členů družstva, kteří disponují nejméně jednou pětinou hlasovacích práv,

   h) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) a právo na vyúčtování těchto záloh, na informace o stavu hospodaření družstva atd.,

   i) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami; návrh může člen podat nejpozději do tří měsíců od data konání schůze, případně ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí členské schůze, jehož platnost napadá; a

   j) další práva vyplývající z příslušných ustanovení těchto stanov a ostatních vnitrodružstevních předpisů.

2) Člen družstva je povinen:

   a) dodržovat povinnosti člena družstva vyplývající z právních předpisů, z těchto stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů,

b) platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a případně splátky dalšího členského vkladu; způsob a termíny plateb a splátek stanoví usnesení členské schůze, případně tyto stanovy. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován zákonný úrok z prodlení. Výčet nájemného a plateb za užívání a způsob jejich úhrady stanoví podrobně usnesení členské schůze, případně schválený příslušný vnitřní předpis družstva,

c) včas oznamovat představenstvu družstva změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a účtování záloh pro plnění poskytovaná s užíváním bytu, nejpozději však do jednoho kalendářního měsíce ode dne, kdy změna nastala,

d) oznamovat představenstvu družstva počet osob, pobývajících jako návštěva v družstevním bytě pronajatém takovému členovi déle než 3 měsíce v kalendářním roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt) pro účely vyúčtování služeb,

e) chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady a nutnost oprav; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze, domovní řád a předpisy o požární ochraně,

f) řádně užívat a udržovat svůj byt, jakož i společné prostory a zařízení domu, zajišťovat na svůj náklad opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá; dodržovat zásadu, že v bytových prostorech je zakázáno vykonávat jakoukoliv činnost, která není v souladu s podmínkami stanovenými v Domovním řádu a která omezuje podmínky bydlení ostatních nájemců,

g) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení vstup do bytu (nebytového prostoru),

h) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva i nájemníky- nečleny družstva,

i) podílet se na úhradě ztráty družstva, rozhodne-li o takové povinnosti členská schůze družstva, ale i v takovém případě však nejvýše do částky představující trojnásobek jeho členského vkladu,

j) předložit představenstvu družstva případný návrh zamýšlených stavebních úprav v bytě (nebytovém prostoru) a na vyžádání představenstva jej doplnit posudkem příslušných odborníků (např. statika),

k) zahájit a realizovat případné stavební úpravy v bytě (nebytovém prostoru) po jejich schválení představenstvem družstva.

3) Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva může upravit Domovní řád a další vnitřní předpisy družstva schválené členskou schůzí.

Čl. 9. - Splynutí a přeměna členství

1) Ke splynutí členství dochází, jestliže člen získá v témž družstvu další družstevní podíl. Takto získané členství splyne s členstvím původním v členství jediné. Členovi se pak povede v členské evidenci oddělený záznam základních členských vkladů a dalších členských vkladů ve vazbě na konkrétní předmět nájmu v družstvu. Tato skutečnost umožňuje členovi převádět družstevní podíl odděleně se zachováním členství.

2) K přeměně členství může dojít v případě, je-li člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů, a to postupem dle ust. § 738 zákona o obchodním korporacích.

Čl. 10. - Zánik členství

1) Členství v družstvu **zaniká**:

   a) písemnou dohodou uzavřenou mezi členem a družstvem,

   b) vystoupením člena z družstva,

   c) vyloučením člena z družstva,

   d) prohlášením konkursu na majetek člena,

   e) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,

   f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,

   g) vydáním exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po právní moci usnesením o nařízení exekuce,

   h) smrtí či zánikem člena družstva, nejedná-li se o společné členství manželů a smrt jen jednoho z nich;

   i) zánikem družstva bez právního nástupce,

   j) převodem či přechodem družstevního podílu,

   k) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností 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.

2) Písemná dohoda o zániku členství musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu a způsobu vypořádání. Jeden výtisk vyhotovení dohody o zániku členství vydá představenstvo členovi družstva.

3) Vystoupením zaniká členství ke konci druhého kalendářního měsíce po doručení písemného oznámení o vystoupení člena představenstvu družstva. K platnosti vystoupení není potřebný souhlas či vyjádření družstva. Oznámení, bylo-li již družstvu doručeno, lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen pod podmínkou vyklizení a řádného předání bytu ve lhůtě stanovené v ustanovení § 623 odst. 2 zákona o obchodních korporacích postupem dle ust. § 749 zákona o obchodních korporacích.

4) O vyloučení člena rozhoduje po předchozí písemné výstraze představenstvo družstva v případě, že člen družstva ani do 30 dnů od doručení písemné výstrahy neustal s porušováním členských povinností nebo následek jejich porušení neodstranil. Člen může být vyloučen v případě, že:

   a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti vyplývající ze zákona, těchto stanov a dalších předpisů družstva,

   b) přestal splňovat podmínky pro členství v družstvu,

   c) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho členu nebo osobě bydlící v domě družstva nebo proti cizímu majetku, který se v takovém domě nachází,

   c) je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého podílu (na byt) nebo jinými platbami dle těchto stanov po dobu minimálně 3 měsíců, o prodlení byl představenstvem informován a s představenstvem nedohodnul odklad plateb, nebo splátkový kalendář,

   d) z dalších důvodů uvedených v zákoně či v těchto stanovách.

   Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí obsahovat i poučení o právu vylučovaného člena na podání námitek k členské schůzi dle § 618 zákona obchodních korporacích.

5) Písemné rozhodnutí o vyloučení, které musí být učiněno do šesti měsíců ode dne, kdy se družstvo o důvodu pro vyloučení dozvědělo, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy takové porušení nastalo, se doručuje členovi doporučeným dopisem do vlastních rukou. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi, a to do 30 dnů od obdržení rozhodnutí o vyloučení. Písemné rozhodnutí o vyloučení se v případě společného členství manželů doručuje každému z nich.

6) O námitkách rozhoduje členská schůze. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, které musí být vylučovanému členovi doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou, může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 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 členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7) Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již družstvo vyplatilo členovi vypořádací podíl, je povinen jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu vrátit. Toto platí obdobně i v případě pravomocného zastavení výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocného zastavení exekuce podle zvláštního právního předpisu.

8) Smrtí člena přechází družstevní podíl na dědice, a to včetně dluhů, které tvoří nedílnou součást družstevního podílu.

9) Společné členství manželů zaniká úmrtím jednoho z manželů, vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

10) Členství v družstvu zaniká spolu se zánikem družstva. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku a den výmazu družstva je zároveň dnem zániku členství jeho členů.

11) Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím zánikem bez právního nástupce. Má-li právnická osoba právního nástupce, pak vstupuje nástupce do všech členských práv a povinností.

12) Zánikem členství v družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy k nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Spolu s tím zaniká i právo družstva na splnění vkladové povinnosti člena družstva, jehož členství zaniklo. To ale neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Čl. 11. - Majetkové vypořádání při zániku členství

1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nárok na vypořádací podíl, který 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. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové nárok na jinou část majetku družstva. Při výpočtu vypořádacího podílu se postupuje dle ust. § 623 zákona o obchodních korporacích. Vypořádací podíl musí činit nejméně tolik, kolik činí částka vyjadřující rozsah splněné vkladové povinnosti člena družstva.

2) Vypořádací podíl bude vyplacen pod podmínkou vyklizení a řádného předání bytu ve lhůtě stanovené v ustanovení § 623 odst. 2 zákona o obchodních korporacích postupem dle ust. § 749 zákona o obchodních korporacích.

3) Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno jednostranně započíst své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

4) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl.

Čl. 12. - Členská evidence

1) Představenstvo družstva vede seznam členů družstva, v němž eviduje:

   a) jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu člena družstva, případně jinou korespondenční adresu člena družstva (při společném členství data obou členů),

   b) datum a způsob vzniku členství v družstvu,

   c) výši členského vkladu, datum a výši jeho splacení,

   d) označení bytu či nebytového prostoru, ke kterému má člen právo nájmu,

   e) v případě zániku členství jeho datum a způsob a dále výši a datum splacení vypořádacího podílu.

   Obdobným způsobem vede představenstvo družstva i seznam nájemců – nečlenů družstva.

2) V seznamu členů družstva se vyznačí všechny změny evidovaných skutečností bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od jejich uskutečnění či jejich oznámení členem družstva. Člen má právo do seznamu členů družstva nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů družstva. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu náklady s tím spojené, tj. paušální úhradu ve výši 100 Kč. Údaje zapsané v seznamu členů družstva může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

3) Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu členů družstva nebo jeho požadované části, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

4) Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu členů družstva, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

Čl. 13. - Nájemní smlouvy

1) S každým vlastníkem družstevního podílu uzavře družstvo nájemní smlouvu o užívání bytu anebo nebytového prostoru na dobu neurčitou.

2) Nájemní smlouva členů družstva může vedle povinných náležitostí daných občanským zákoníkem obsahovat i různá ustanovení dané pro specifiku daného družstva a domu. Členská schůze družstva může rozhodnout o omezení

zákonných výpovědních důvodů z nájmu bytu, může též stanovit legitimní omezující pravidla směřující k zabezpečení domu a jeho provozu.

3) Nájem, (nebo podnájem) družstevního bytu anebo nebytového prostoru vzniká uzavřením nájemní smlouvy (nebo smlouvy o podnájmu), kterou družstvo (nebo člen – pronajímatel) přenechá nájemci, který není členem družstva, do užívání družstevní byt anebo nebytový prostor. Nájemní smlouva s tímto nájemcem se uzavírá buď na dobu určitou, nebo na dobu neurčitou s oboustrannou výpovědní lhůtou v délce trvání 3 měsíců.

4) Nájemní smlouva na dobu určitou končí sjednaným dnem. Po ukončení nájemní smlouvy musí nájemce neprodleně byt předat oprávněnému představiteli družstva ve stavu odpovídajícímu běžnému užívání bytu a jeho opotřebení. V opačném případě musí nájemce uvést na své náklady byt do stavu schopnému k předání novému nájemci.

Čl. 14. - Užívání bytu

1) Počet osob žijících v bytě a změnu tohoto počtu je uživatel bytu povinen neprodleně oznámit představenstvu družstva, a **to nejpozději do 1 měsíce** od doby, kdy změna nastala.

2) Kromě práva užívat byt má nájemce bytu, včetně osob, které s nimi trvale bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu. Dále mají právo využívat plnění, která družstvo zabezpečuje.

3) Družstvo je povinno respektovat plný a nerušený výkon uživatelských práv nájemce bytu. Zejména je družstvo povinno odevzdat byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání.

4) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou bytu hradí nájemce bytu. O opravách v bytě, které hradí družstvo, rozhoduje členská schůze.

5) V případě, že se nájemce nepostará o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo, po předchozím upozornění, provést opravy a běžnou údržbu na náklady nájemce.

6) Nájemci bytu jsou povinni odstranit závady vzniklé poškozením, které způsobili na společných prostorách domu oni sami nebo jejich spolubydlící. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění, nechat tyto závady odstranit na náklady příslušných nájemců.

7) Nájemce bytu nesmí bez souhlasu představenstva družstva provádět stavební úpravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohroženy konstrukční prvky, či narušena technická zařízení domu, a to ani na svůj náklad.

8) Člen družstva může přenechat družstevní byt do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Nájemce – nečlen družstva - nemá právo přenechat byt nebo část bytu do podnájmu dalším osobám.

9) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány výhradně k účelům bydlení. Vyhrazení části bytu pro účely podnikání, které by narušovalo uživatelská práva ostatních nájemníků a podnájemníků, není možné.

Čl. 15. - Členský příspěvek, nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu

1) Nájemce - člen družstva - je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši účelně vynaložených nákladů družstva vzniklých při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce bytů a domu, ve kterých se byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů a domu.

2) Nájemce – nečlen družstva - je povinen platit nájemné za pronájem družstevního bytu minimálně ve výši skutečných nákladů vynaložených na jeho provoz a správu. Součástí nájemného je dotace fondu financování údržby zvýšená o příplatek, který odráží výši neregulovaného nájemného obdobného bytu v obdobné lokalitě. Výši příplatku stanoví představenstvo družstva.

3) Nájemné (zahrnující i zálohu na úhradu plnění spojených s užíváním bytu) se platí nejpozději do 25. dne běžného měsíce. Družstvo vyúčtuje veškeré platby záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu podle skutečných nákladů nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku.

4) Výši nájemného (včetně výše záloh na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a domu) stanoví příslušné orgány družstva podle předpokládaných nákladů provozu, správy a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu a domu v průběhu kalendářního roku nebo pro stanovené zúčtovací období určitých plnění.

5) Vyúčtováním zjištěný přeplatek plateb záloh na plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu a domu družstvo nájemci uhradí nejpozději do **jednoho měsíce** po předání vyúčtování.

6) Vyúčtováním zjištěný nedoplatek je nájemce povinen uhradit **do jednoho měsíce** po obdržení vyúčtování.

ČÁST III. - Orgány družstva

Čl. 16. - Obecná ustanovení

1) Orgány družstva jsou:

   a) členská schůze a

   b) představenstvo.

2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen svéprávní členové družstva starší 18 let (nebo osoby oprávněné za ně jednat – v případě právnické osoby jako člena družstva). Členem členské schůze se stává osoba vznikem členství v družstvu.

3) Funkční období členů představenstva činí 5 let. Členové orgánů mohou být opětovně voleni. Pokud člen představenstva zemře, vzdá se funkce, je odvolán nebo jinak skončí jeho funkční období, musí příslušný orgán zvolit do tří měsíců nového člena. Funkce člena orgánu počíná dnem volby, pokud s volbou vysloví volený člen souhlas.

4) Člen družstva, který je do funkce zvolen, může z funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná orgán, který jej zvolil. Tento orgán musí projednat odstoupení člena na svém nejbližším zasedání, nejpozději však do 3 měsíců od obdržení oznámení o odstoupení. Po uplynutí této doby se odstoupení člena považuje za projednané. Do doby projednání je člen družstva aktivně ve funkci a je plně odpovědný za její výkon včetně svých závazků vzniklých v souvislosti s výkonem dané funkce.

5) Člen orgánu, popř. všichni členové orgánu, mohou být ze své funkce odvoláni tím orgánem, který je do funkce zvolil. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen, případně celý orgán, který byl z funkce odvolán.

6) Členy představenstva nemohou být v jednom volebním období osoby navzájem si blízké.

7) Pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují požadavek kvalifikované většiny pro jednání a pro přijetí usnesení orgánů družstva, vyžaduje se pro platnost usnesení těchto orgánů jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů orgánů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.

8) O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí být podepsán předsedou orgánu a zapisovatelem. Zápis musí obsahovat datum a místo jednání, přijaté usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápisy a jejich přílohy k nahlédnutí.

9) Členové orgánů družstva musí vykonávat svou funkci v orgánu osobně a taktéž hlasovat, s výjimkou hlasování na členské schůzi. Tam mohou být jako členové družstva (nikoliv jako členové orgánu) zastoupení zmocněnou osobou.

10) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni rozsahem stanoveným v zákoně.

11) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona či stanov družstva spadají do jejich působnosti. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivém případě se může orgán družstva usnést na tajném hlasování.

12) Výše finanční odměny za vykonání volených funkcí musí být upravena, má-li na ni vzniknout nárok, písemnou smlouvou o výkonu funkce, jež musí být schválena členskou schůzí na návrh představenstva družstva.

Čl. 17. - Členská schůze

1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně dvakrát za rok, vždy však nejpozději do šesti měsíců po konci předchozího účetního období. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. K rozhodnutím o finanční asistenci, zrušení družstva, přeměně družstva a vydání dluhopisů je zapotřebí přítomnosti alespoň dvou třetin všech členů družstva. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo z důvodu jejich vyloučení. Hlasování per rollam není povoleno.

2) Členskou schůzi svolává představenstvo družstva. Pozvánku na členskou schůzi včetně dne a místa konání členské schůze představenstvo **nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze** uveřejní na informační desce přístupné v sídle družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

3) Pozvánka obsahuje firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze (místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit), označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

4) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů

5) Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Zmocněnec může zastupovat nanejvýš jednu třetinu členů družstva.

6) K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů. K platnosti rozhodnutí členské schůze o finanční asistenci, zrušení družstva, přeměně družstva, vydání dluhopisů, přijetí člena, rozhodnutí o námitkách vyloučeného člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, o změně stanov, zániku, sloučení či rozdělení družstva a schválení výroční zprávy je třeba dvoutřetinové většiny hlasů všech členů družstva. K platnosti rozhodnutí členské schůze o zvýšení základního členského vkladu je třeba dvoutřetinové většiny všech členů družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu. K platnosti rozhodnutí členské schůze o převodu vlastnického práva k bytům, domu nebo

pozemkům je zapotřebí písemného a úředně ověřeného souhlasu všech členů družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu. K platnosti rozhodnutí členské schůze o zástavě bytů, domu nebo pozemků je zapotřebí písemného a úředně ověřeného souhlasu dvoutřetinové většiny členů družstva, kteří jsou nájemci družstevního bytu.

7) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní schůzi stejným způsobem, jakým byla svolána schůze řádná. Pozvánka musí obsahovat informaci o tom, že je svolávána schůze náhradní a tedy že dochází ke změně v její usnášeníschopnosti. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet za přítomnosti jakéhokoliv počtu členů družstva. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

8) Do působnosti členské schůze patří zejména oprávnění:

   a) přijímat a měnit stanovy,

   b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva a určovat či schvalovat jejich odměny schválením smlouvy o výkonu funkce,

   c) schvalovat účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva, užití zisku a výroční zprávu,

   d) rozhodovat o úhradě ztrát družstva členy ve smyslu Čl. 5 odst. 4 těchto stanov,

   e) rozhodovat o zvýšení či snížení základního členského vkladu,

   f) schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další předpisy družstva,

   g) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,

   h) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně jeho právní formy,

   i) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s družstevními byty, -

   j) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení,

   k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti, o vydání dluhopisů,

   l) rozhodovat o volbě a odvolání likvidátora a o jeho odměně, schvalování zprávy likvidátora a rozhodování o naložení s likvidačním zůstatkem,

m) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti anebo o kterých si členská schůze rozhodování vyhradila.

9) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje do 15 dnů od jejího konání zápis, který musí obsahovat:

a) datum a místo konání schůze,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování,

d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen má právo i na vydání kopie zápisu. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů či jednotlivých členů, jestliže tito o to požádají. Zápis musí být podepsán tím, kdo schůzi svolal a dále zapisovatelem zápisu.

10) Každý člen družstva a člen představenstva se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. 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 členské schůze. Nebylo-li právo na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Čl. 18. - Představenstvo družstva

1) V družstvu, které má méně než 50 členů, mohou stanovy určit, že se představenstvo nezřizuje a statutárním orgánem je předseda družstva. Při zřízení představenstva je statutárním orgánem družstva představenstvo:

a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze svěřeny jiným orgánům,

b) plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, a odpovídá jí za svou činnost,

c) projednává podněty, návrhy a stížnosti členů družstva (popř. nečlenů družstva), na něž je povinno odpovědět do 30 dnů po zasedání představenstva,

d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,

e) odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi ke schválení; odpovídá za předání listin, které se zakládají do sbírky vedené rejstříkovým soudem,

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

g) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,

h) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti,

i) zajišťuje vedení seznamu členů družstva podle Čl. 12 těchto stanov,

j) zajišťuje zřízení, údržbu a aktualizaci informační desky na veřejně přístupném místě v sídle družstva.

2) Představenstvo **má 3 členy** a volí si předsedu představenstva (družstva) a místopředsedu na pětileté volební období. Předseda jedná za představenstvo navenek, je-li však pro právní úkon předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy a dalšího člena představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva a svolává jeho jednání. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda. Představenstvo může na základě vystavené plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné občany a organizace.

3) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů.

4) Představenstvo družstva schvaluje výdaje družstva do výše **250.000,-** Kč. Výdaje **nad 250.000**,- Kč schvaluje členská schůze.

5) Předseda organizuje a řídí jednání představenstva i běžnou činnost družstva.

6) Pro odpovědnost členů představenstva a zákaz jejich konkurence platí obdobně ustanovení zákona o obchodních korporacích.

ČÁST IV. Hospodaření družstva

Čl. 19. – Vedení účetnictví, rozdělení zisku, účetní závěrka, fond oprav

1) Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které vede účet u peněžního ústavu.

2) Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

3) Usnese-li se členská schůze při projednání účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke

splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí.

4) Družstvo je povinno sestavit za každé účetní období řádnou účetní závěrku.

5) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztráty.

6) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.

7) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději šest měsíců od lhůty pro podání daňového přiznání.

8) Družstvo zřizuje a vede fond údržby a oprav, na kterém je deponována dlouhodobá záloha na opravy a investice majetku družstva a který je tvořen pravidelnými a jednorázovými příspěvky členů a nájemců družstva v souladu se zákonem a těmito stanovami. Způsob tvorby a čerpání fondu údržby a oprav podrobně upraví zvláštní vnitřní předpis družstva.

Čl. 20. - Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva

1) Družstvo **zaniká** výmazem z obchodního rejstříku.

2) Družstvo se **zrušuje**:

   a) usnesením členské schůze,

   b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku,

   c) rozhodnutím soudu (soud může na návrh státního orgánu, orgánu nebo člena družstva nebo osoby, která osvědčí právní zájem, rozhodnout o zrušení družstva a jeho likvidaci),

   d) jiným způsobem, který stanoví zákon.

3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem. Zrušené družstvo vstupuje do likvidace podle platných právních předpisů. Likvidátorem zjištěný likvidační zůstatek a návrh na jeho rozdělení projednává členská schůze.

4) Družstvo může změnit právní formu v souladu a postupem dle příslušných právních předpisů.

ČÁST V. Společná ustanovení

Čl. 21.

1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na kontaktní adresu, kterou členové sdělili. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

   a) při doručování písemností osobně jakmile člen družstva písemně potvrdí převzetí,

   b) při doručování poštou jakmile pošta písemnost doručí do vlastních rukou členu družstva.

   Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost družstvu vrátí jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen družstva doručení písemnosti odmítl.

ČÁST VI. Sankce za porušení povinností nájemce bytu

Čl. 22

1) Dluží-li nájemce bytu k 25. dni běžného měsíce nájemné v celkové výši alespoň dvou měsíčních plateb, je povinen uhradit družstvu nad rámec zákonného úroku z prodlení navíc smluvní pokutu za opožděnou platbu **ve výši 0,5%** dlužné částky za každý i započatý den opoždění, počínaje 26. dnem daného měsíce.

2) Dluží-li nájemce nájemné za tři (3) měsíce a déle, bude družstvo vymáhat dlužnou částku soudní cestou.

3) Dluží-li nájemce družstvu doplatek za roční vyúčtování nákladů spojených s užíváním bytu více než 15 dní po datu splatnosti, je povinen uhradit družstvu nad rámec zákonného úroku z prodlení navíc smluvní pokutu za opožděnou **platbu ve výši 0,5% dlužné částky za každý i započatý den opoždění, počínaje 16. dnem po splatnosti.**

5) Poruší-li nájemce povinnost včas oznamovat představenstvu družstva změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti dle těchto stanov, považuje se to za hrubé porušení povinností, což je důvodem pro výpověď jeho nájemní smlouvy.

ČÁST VII. Závěrečné ustanovení

Čl. 23

1) Podrobnější pravidla pro užívání, správu, údržbu a opravy domu a bytů obsahuje Domovní řád.

2) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o obchodních korporacích, případně občanských zákoníkem.

3) Tyto stanovy byly přijaty usnesením členské schůze konané dne …… 2014 a nabývají účinnosti dnem …….. Tyto stanovy nahrazují předchozí stanovy přijaté ustavující členskou schůzí dne **2. června 2005**.

4) Registrované stanovy družstva jsou uloženy u předsedy a místopředsedy družstva. Na požádání do nich může nahlédnout každý člen družstva.

V Protivíně

Petr Hanzlík
předseda představenstva

Vladimír Chuman
místopředseda představenstva

Jan Kořán
člen představenstva