

Stanovy Bytového družstva Krčínova 44

I. Základní ustanovení

Čl. 1 Obchodní firma a sídlo

1. Obchodní firma družstva zní: Bytové družstvo Krčínova 44
2. Sídlem družstva je : Krčínova 1170/44, 370 11 České Budějovice.
3. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.

Čl. 2 Činnost družstva

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu (nebytových prostor) a hospodaření společným majetkem, čímž se rozumí zejména:

- provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytových objektů (nebytových prostor) pro své členy,
- poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s bydlením,
- přidělování bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv,
- uzavírání smluv s dodavateli služeb pro družstvo.

Čl. 3 Právní postavení

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, je právnickou osobou a zapisuje se do obchodního rejstříku.
2. Družstvo za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva.

II. Členství v družstvu

Čl. 4

1. Členy družstva mohou být pouze osoby fyzické.
2. Fyzická osoba může být členem družstva, je-li zletilá a splní-li podmínky dle čl. 5 těchto stanov.
3. Osoba nezletilá let se může stát členem družstva pouze v případě přechodu nebo převodu členství. Členská práva v družstvu potom do zletilosti vykonává ustanovený opatrovník.

Čl. 5
Vznik členství,
výše vstupního a základního členského vkladu ,
splynutí a rozdělení družstevního podílu

Členství vzniká :

1. při založení družstva :
podáním písemné členské přihlášky, zaplacením vstupního vkladu Kč 1705,- a další částí základního členského vkladu ve výši Kč 295,-.
Právo na nájem konkrétního bytu základajících členů družstva vzniká přijetím povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu a jeho zaplacením na účet družstva. Výše dalšího členského vkladu je stanovena jako násobek koeficientu daného poměrem obytné plochy bytu, na jehož nájem má člen právo, k obytné ploše celého domu a kupní ceny dohodnuté k odkoupení domu družstvem od města České Budějovice
2. za trvání družstva
 - a) přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky po zaplacení základního členského vkladu, převzetím povinnosti k dalšímu členskému vkladu, jehož výši určuje členská schůze a uzavřením smlouvy o převzetí této povinnosti
 - b) převodem družstevního podílu
 - c) přechodem - zděděním družstevního podílu.
3. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
4. Rozdělení družstevního podílu v je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 2 se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu. K rozdělení družstevního podílu je nutný souhlas členské schůze.

Čl. 6
Společné členství manželů, spoluvlastnictví družstevního podílu

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku. Je-li smlouvou manželů nebo rozhodnutím soudu, kterými byl zákonný majetkový režim zahrnující podíl v družstvu změněn nebo vyloučen, jsou manželé povinni do 30 dnů po této změně informovat písemně představenstvo družstva.

3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
4. Je-li podíl v družstvu ve spoluvlastnictví, jsou spoluvlastníci společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich.

Čl. 7 Zánik členství

1. Členství v družstvu zaniká :

- a) dohodou,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena,
- h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, 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, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut,
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

Dohoda o zániku členství a oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu.

2. ad. b) Při zániku členství vystoupením zaniká členství uplynutím doby tří měsíců po doručení písemného oznámení představenstvu družstva o vystoupení z družstva. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,

- a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
- b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,

c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a

d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu. Postupem podle tohoto odstavce může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

3. ad. c) Představenstvo může rozhodnout o vyloučení jestliže člen nebo společní členové bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu:

ca) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo

cb) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne lhůta 30 dnů.

Ustanovení o výstraze se nepoužije, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena podle § 618 zákona o obchodních korporacích

Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; to platí i v případě, že o vyloučení rozhodla členská schůze; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.

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

Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.

Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující, jeho členství v družstvu se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit; nestane-li se tak do 4 měsíců od právní moci takového rozhodnutí, toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Zásady uvedené v předchozím odstavci platí obdobně i v případech, kdy byl skončen výkon rozhodnutí, nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.

Čl. 8 Vypořádací podíl

1. Zanikne-li členství za trvání družstva, aniž bylo převedeno nebo přešlo na jiného, má bývalý člen nárok na vypořádací podíl. 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. Při výpočtu vypořádacího podílu se poměr podle odstavce 1 násobí výší vlastního kapitálu družstva po odečtení rezervního fondu, je-li podle jiného právního předpisu nebo stanov zřízen, a to v rozsahu, v jakém podle jiného právního předpisu nebo stanov nelze rezervní fond rozdělit mezi členy družstva, zjištěného z účetní závěrky sestavené k poslednímu dni účetního období, v němž členství zaniklo. Zanikne-li členství do 30. června daného účetního období, určí se vypořádací podíl z vlastního kapitálu družstva k poslednímu dni předcházejícího účetního období, je-li takto zjištěný vypořádací podíl vyšší.
2. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 zákona o obchodních korporacích (ZOK), a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 ZOK.
3. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

III. Základní práva a povinnosti členů družstva a družstva

Čl. 9 Práva člena družstva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
- b) být volen do orgánů družstva, je-li plně svéprávný.
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
- d) na uzavření nájemní smlouvy a přidělení bytu, který je jednoznačně určen při splnění podmínek čl. 5 stanov, tento byt je oprávněn podnájemat pouze po písemném souhlasu

- představenstva družstva, člen družstva se může podílet na základním kapitálu družstva, několika dalšími členskými vklady, za podmínky schválení členskou schůzí,
- e) na roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty a připomínkami nebo stížnostmi, týkající se činnosti družstva k představenstvu a být o jejich vyřízení informován a to do 60 dnů, nejpozději však do 30. června následujícího roku.
 - g) vystoupit z družstva – vzniká mu tím nárok na vypořádací podíl podle § 749 ZOK a na vyúčtování zálohových úhrad na služby spojené s užíváním bytu.

Čl. 10

Povinnosti člena družstva

1. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) platit včas úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) anebo zálohy na ně,
 - c) uhradit základní členský vklad a další členský vklad dle čl.5 ve stanovené výši a termínu,
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a bezpečnosti osob, řádně užívat a udržovat byt i společné prostory a zařízení domů a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor),
 - e) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjistit technický stav bytu (nebytového prostoru),
 - f) oznamovat představenstvu družstva včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru),
 - g) hradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
 - h) členská schůze může uložit členům povinnost přispět na úhradu ztráty družstva ve stejné výši. Uhrazovací povinnost nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu.
 - ch) Při zániku členství vystoupením, dohodou nebo vyloučením, kdy dochází k ukončení nájmu předat družstvu byt (nebyt. prostor), včetně příslušenství, vyklizený a řádně vyčištěný, s kompletním vybavením (dle protokolu o převzetí bytu), ve stavu schopném dalšího řádného užívání (odpovídajícímu běžnému opotřebení), včetně nové malby tónováním apod. Chybějící nebo poškozené vybavení a zařízení nad rámec běžného opotřebení je předávající povinen doplnit, vyměnit nebo uhradit ze svých prostředků. Do doby uvedení bytu do požadovaného stavu nelze tento byt převzít a předávající je povinen od doby jeho protokolárního převzetí do konce následujícího kalendářního měsíce platit nájem a zálohy na plnění poskytovaná s užíváním bytu v plné výši.

Čl. 11

Práva družstva

1. Výběr předepsaného nájemného ve stanovených termínech.
2. Výběr záloh za poskytované služby ve stanovených termínech.

3. Provádění stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 12 Povinnosti družstva

1. Splácení finančních závazků družstva vůči financujícím bankám a ostatním věřitelům.
2. Výběr předepsaného nájemného ve stanovených termínech.
3. Výběr záloh za poskytované služby ve stanovených termínech.
4. Sjednání pojištění majetku družstva.
5. Dbát o majetek družstva s péčí řádného hospodáře.
6. Ročně vyúčtovat členům družstva zálohové úhrady za služby.
7. Sestavovat za každý rok účetní závěrku.
8. Vést členskou evidenci všech svých členů a udržuje je v souladu se skutečným stavem. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla člena i výše základního členského vkladu a členského podílu (majetkové účasti), datum zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečných odkladů vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Člen představenstva pověřený členskou schůzí umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

IV. Majetkové vztahy

Čl. 13 Členské vklady a zapisovaný základní kapitál

1. Členové se majetkově účastní na činnosti družstva základním členským vkladem (jehož součástí jsou vstupní vklady) a dalším členským vkladem.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 51.150,- Kč (slovy: padesátjedenatisícstopadesátkorunčeských).
3. Vstupní členský vklad člena družstva činí 1.705,- Kč (slovy: tisícsemdsetpětkorunčeských) a člen družstva se zavazuje k jeho uhrazení na ustavující členské schůzi, za trvání družstva nejpozději do sedmi dnů od přijetí za člena družstva bezhotovostním převodem na běžný účet družstva.

Čl. 14 **Úhrada ztráty družstva**

Člen družstva je povinen přispět k úhradě ztráty družstva, vykázané v roční uzávěrce družstva ve výši stanovené členskou schůzí. Uhradovací povinnost se ve stanovách pro jednotlivé členy nesmí být vyšší, než kolik představuje trojnásobek základního členského vkladu.

V. **Nájem družstevního bytu**

Čl. 15 **Podmínky vzniku práva člena družstva na uzavření nájemní smlouvy**

1. Členovi družstva vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu:
 - a) na základě splnění podmínek dle čl. 5 stanov, včetně splacení dalšího členského vkladu,
 - b) převodem nebo přechodem (zdeděním) družstevního podílu, s kterým bylo spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu .
2. Smlouvou o nájmu družstevního bytu přenechává družstvo svému členovi do nájmu družstevní byt na dobu neurčitou.
3. Smlouva musí obsahovat:
 - a) jednoznačné označení bytu včetně vybavení,
 - b) výši nájmu za jeho užívání a k zajištění potřeb bydlení, tzn. opravy, údržbu, rekonstrukci bytového domu,
 - c) výši zálohy na úhradu plnění spojeného s užíváním bytu, tj. za dodávku vody studené a teplé, topení, el. energie spotřebované ve společných prostorách,
 - d) další ustanovení dle rozhodnutí představenstva, avšak v souladu s ustanoveními 741 – 747 zákona o obchodních korporacích
4. Smlouva musí být vystavena písemně ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží člen družstva a druhé bude založeno do evidence družstva.

Čl. 16 **Práva a povinnosti člena družstva plynoucí z nájemní smlouvy**

1. Se členem družstva i nájemcem mohou v bytě bydlet jeho příbuzní a to v řadě přímé, sourozenci, zeť, snacha, jakož i osoby žijící s členem i nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen družstva i nájemce neprodleně oznámit družstvu.
2. Kromě práva užívat byt má člen družstva i nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu. Člen družstva požívá plnění, jejichž poskytování je spojeno s členstvím v družstvu, tzn. faktickým užíváním k bytu a spoluvlastnictvím domu.

3. Členové družstva jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům i nájemcům výkon jejich práv.
4. Družstvo je povinno respektovat plný a nerušený výkon vlastnických práv člena družstva a užívacích práv jeho nájemcům, kteří nejsou spoluvlastníky domu.

Čl. 17

Opravy a údržba bytu

1. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Za opravy v bytě se nepovažují výměny elektrických rozvodů k bytovému rozvaděči, vodo-instalačních rozvodů k bytovému ventilu, kanalizačních rozvodů k bytové odbočce stoupačky, plynových rozvodů k plynovému uzávěru a topných rozvodů (včetně topných těles), STA, domácích telefonů a vnější nátěry oken.
2. Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchýlná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
3. Členská schůze družstva může svým usnesením schválit způsoby úhrady oprav a běžné údržby bytu tak, že sama stanoví výši finanční spoluúčasti nájemce, popřípadě i další podstatné náležitosti a podmínky shodné pro všechny uživatele.
4. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena družstva - uživatele ohrožen, má člen družstva právo po předchozím upozornění družstva tyto závady odstranit v nezbytné míře a požadovat na družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí být uplatněno u družstva do 6 měsíců po odstranění závad.
5. Nepostará-li se člen družstva o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad a požadovat od něj úhradu.
6. Uživatel je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby mohla být provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
7. Člen družstva je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má hradit družstvo a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od člena družstva náhradu.
9. Člen družstva nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu představenstva družstva a to ani na svůj náklad.
10. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem svého člena. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 18**Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Každý nájemce je povinen platit nájem v měsíčních částkách za užívání družstevního bytu a to nejpozději do 15. dne běžného měsíce ve výši stanovené v nájemní smlouvě.
2. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájem vč. záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu za delší dobu než 3 měsíce, bude družstvo vymáhat dlužnou částku právními prostředky a může dojít i k vyloučení člena z bytového družstva.
3. Člen družstva je povinen platit poplatky za užívání družstevního bytu a zálohu na poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu nejpozději do 15. dne běžného měsíce.

Čl. 19**Nájem družstevního bytu nečlenu družstva**

1. V případě, že družstvo vlastní byt, ke kterému se neváže právo na uzavření nájemní smlouvy některého z členů družstva, může tento byt pronajmout třetí osobě.
2. Nájem družstevního bytu pak vzniká smlouvou, kterou družstvo pronajímá do užívání byt nájemci, nečlenu družstva.
3. Nájemní smlouva musí obsahovat
 - a) označení bytu dle evidence družstva,
 - b) seznam příslušenství, resp. vybavení bytu (např. kuchyňská linka, plynový sporák apod.),
 - c) výši nájemného
 - d) výši záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu, tzn. za dodávku teplé a studené vody, tepla, el. energie pro společné prostory apod., vč. způsobu ročního vyúčtování záloh,
 - e) práva a povinnosti nájemce, včetně oprav bytu, obdobně jako člena družstva, odkazem na čl. 16 – 18 těchto stanov
 - f) případně další ustanovení, dle rozhodnutí představenstva.
4. Nájemní smlouva musí být písemně vyhotovena ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží nájemce a druhé bude založeno do evidence družstva.

VI.**Orgány družstva****Čl. 20**

Orgány družstva jsou:

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

Čl. 21 Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Členská schůze se schází nejméně 1x ročně. Je svolávána písemně, oznámením všem členům družstva alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva.
3. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Usnesení členské schůze je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina všech přítomných členů. Pro změnu úpravy náležitostí stanov uvedených v § 731, odstavec 1, písm. a) zákona o obchodních korporacích se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při plnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu mají změnit tyto podmínky. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé ze záležitostí uvedených v § 650 odst. 2 zákona o obchodních korporacích (rozhodování o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací, přeměně družstva, 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.
4. Počet hlasů člena družstva: každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi 1 hlas. Společní členové mají dohromady 1 hlas. Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci s úředně ověřenými podpisy.
5. Do působnosti členské schůze patří:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise
 - c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
 - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona o obchodních korporacích
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
 - l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
 - m) rozhoduje o souhlasu s rozdělením družstevního podílu,
 - n) rozhoduje o přeměně družstva,
 - o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
 - p)
 - pa) stanoví výši dalších členských vkladů a možnost, aby se člen družstva mohl podílet na základním kapitálu družstva, několika dalšími členskými vklady,
 - pb) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
 - q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - t) schvaluje výdaje družstva na opravy, rekonstrukce a údržbu v hodnotě vyšší než 50.000,- Kč.

- u) rozhoduje o dalších otázkách, které stanovy nebo zákon svěřují do její působnosti.
6. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi, bez zbytečného odkladu tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Pozvánka musí být odeslána nejpozději 10 dnů před konáním náhradní členské schůze.
7. Pokud si to vyžádají mimořádné okolnosti, nebo to členové družstva odhlasují na členské schůzi, lze hlasovat „per rolam“, mimo členskou schůzi. V takovémto případě představenstvo zašle návrh rozhodnutí na adresu uvedenou v seznamu členů družstva nebo jiným prokazatelným způsobem doručení.
Návrh rozhodnutí obsahuje také
- lhůtu pro doručení vyjádření člena družstva, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi družstva,
 - podklady potřebné pro jeho přijetí a
 - další údaje.
- Vyžaduje-li zákon, aby přijetí rozhodnutí valné hromady bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům družstva zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena družstva se uvede i obsah návrhu rozhodnutí valné hromady, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.
8. Družstvo doručuje svým členům všechny písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známé.
Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemnosti funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinnost doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5(pěti) dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem družstva.
9. Pokud o to některý člen družstva písemně požádá představenstvo, lze mu doručovat všechny zásilky elektronickou poštou (e-mailem), a to na e – mailovou adresu, kterou v písemné žádosti uvede. Pro účely doručování elektronickou poštou platí, že dokladem o tom, že zásilka byla členovi družstva doručena je e – mailová identifikace družstva nebo kteréhokoliv člena představenstva, z jejichž e – mailu byla členovi zásilka odeslána. Toto ustanovení nevylučuje právo člena nebo družstva zachovat doručování za podmínek uvedených v článku 8. stanov.

Čl. 22

Představenstvo

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo a má 3 členy.
2. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva.
3. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
4. Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny členské schůzi nebo jinému orgánu družstva.
5. Předseda představenstva družstva a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva družstva zastupuje družstvo vůči jiným právním subjektům, má podpisové právo ve věcech souvisejících s hospodářskou a finanční činností družstva a je zmocněn k veškerým jednáním, týkajících se družstva.
6. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba, aby ke jménu družstva připojili svoje podpisy alespoň dva členové představenstva družstva s razítkem družstva.
7. Při hlasování v představenstvu má každý člen představenstva jeden hlas. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
8. Do působnosti představenstva mimo jiné patří :
 - a) rozhodování o bytech uvolněných bývalými členy družstva,
 - b) rozhodování o uzavření nájemních smluv na eventuelní volné byty a nebytové prostory,
 - c) rozhodování o souhlasech s podnájemy
 - d) Představenstvo schvaluje výdaje družstva na opravy, rekonstrukce a údržbu do výše 50.000,- Kč.
 - e) další otázky, které nejsou svěřeny do rozhodovací pravomoci členské schůze.
9. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
10. Představenstvo svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady.
11. Oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov.
12. Projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů.
13. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva stanovami a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi projednání.
14. Odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva.
15. Vede seznam a evidenci členů družstva.

Čl. 23

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise má tři členy. Komise se schází nejméně jednou za tři měsíce.
2. Komise volí ze svého středu předsedu kontrolní komise.
3. Komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Povinně se komise vyjadřuje k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
4. Komise upozorňuje na zjištěné nedostatky představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.

5. Člen kontrolní komise k tomu pověřený má právo zúčastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu družstva zřízeného stanovami. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva nebo jiného orgánu družstva zřízeného stanovami její předseda.

Čl. 24

Společná ustanovení o orgánech družstva

1. Do orgánů mohou být voleni jen členové plně svéprávní.
2. Členové volených orgánů setrvávají ve svých funkcích po skončení funkčního období do okamžiku zvolení nových orgánů.
3. O každém jednání orgánů musí být pořízen zápis, s náležitostmi, které vyžaduje zákon o obchodních korporacích, který podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten, kdo zápis sepsal. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných.
4. Funkční období členů orgánů družstva je tříleté.
5. Členové orgánů mohou být voleni opětovně.
6. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné.
7. Pro platnost usnesení představenstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné písemné svolání, přítomnost a souhlas nadpoloviční většiny členů.

Čl. 25

Odměny volených členů

Za vykonávání volených funkcí může členská schůze stanovit finanční odměnu.

Čl. 26

Zákaz konkurence

- a) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
- b) Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
- c) Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
- d) Stejná jako pro člena představenstva omezení platí i pro člena kontrolní komise.
- e) Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

VII. Hospodaření družstva

Čl. 27 Zásady hospodaření

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.

Základní kapitál

1. Základní kapitál tvoří souhrn vstupních členských vkladů, které členové splatili při vstupu do družstva.
2. Výše zapisovaného základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 51.150,- Kč.
3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

1. Družstvo vede účetnictví v souladu s platným zákonem o účetnictví.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství, ostatní hospodářské činnosti, popř. jiných zdrojů.
3. Z vytvořeného zisku platí přednostně platby a odvody a doplňuje příslušné fondy družstva. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
4. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří fondy.
5. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas podle odstavce 1 musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila. To neplatí, když se jedná o převody družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
6. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Pokud je družstevní byt vymezen jako jednotka – věc nemovitá musí kromě toho souhlasit i nájemce zastavované nebo jinak zatěžované jednotky. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

Čl. 28 Nedělitelný fond

1. Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního jmění.

2. Tento fond bude doplňován každoročně o 10 % ročního čistého zisku až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, družstvo s ním však může volně disponovat.

Čl. 29 **Fond členských podílů**

1. Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění - složených dalších členských vkladů jednotlivých členů družstva.
2. Prostředky tohoto fondu se používají na úhradu nákladů spojených s koupí domu, k úhradě vypořádacích podílů.

Článek 30 **Fond rezervy na opravy a údržbu, zisk**

1. Tento fond se tvoří pravidelnými příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice společných částí domů .které jsou součástí nájemného. Fond rezervy se používá na financování oprav a údržby, příp. dalších provozních nákladů a investičních výdajů.
2. Způsob tvorby a použití fondu rezerv podrobně upravují směrnice družstva, schválené členskou schůzí družstva.
3. Nepředvídatelné a nutné opravy a výdaje mimo plán schvaluje vždy představenstvo.
4. Družstvo může rozdělit nejvýše 33 % zisku a jiných vlastních zdrojů podle § 34 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „zákon“) pouze mezi své členy,
 - a) jsou-li splněny podmínky v § 40 zákona,
 - b) neohrozí-li uspokojování bytových potřeb svých členů a
 - c) vytvoří-li fond ze zisku ve výši nejméně 30 % základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy.

VIII. **Zrušení a zánik družstva**

Družstvo se zrušuje z důvodů a způsobem uvedenými zákonem. Zaniká dnem výmazu uvedeným v obchodním rejstříku.

IX. **Závěrečná ustanovení**

Stanovy byly přijaty na ustavující schůzi družstva dne 4. 9. 2001 a jejich současné znění je účinné ode dne provedení jejich změny členskou schůzí dne 2021.

12, 11,