**STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA DOMINIKA**

**I.**

**ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**Článek 1**

**Založení a vznik bytového družstva**

Bytové družstvo Dominika (dále jen „**Družstvo**“ nebo „**bytové družstvo**“) v  domech Jažlovická č.p. 1316 a č.p.1317, Praha 4 – Chodov, PSČ 149 00 bylo založeno dne 4. března 2003. Bytové družstvo bylo zapsáno do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze dne 29. dubna 2003 jako Bytové družstvo Dominika se sídlem Jažlovická 1316, 149 00 Praha 4, IČ:26772558, v oddílu Dr. vložka 5849. Bytové družstvo vzniklo na základě 8. privatizační vlny MČ Praha 11 a bylo založeno na dobu neurčitou s konečným cílem (po splacení anuity MČ Praha 11) získat byty v domech č.p. 1316 a č.p. 1317 do osobního vlastnictví členů bytového družstva.

Tyto stanovy nahrazují původní stanovy ze dne 4. března 2003 ve smyslu jejich přijatých změn, představují úplné znění stanov Družstva a jsou sepsány v souladu s právní úpravou o obchodních společnostech a družstvech obsaženou v zákoně č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zkráceně: zákon o obchodních korporacích) a v příslušných prováděcích předpisech.

**Článek 2**

**Charakteristika bytového družstva**

1. Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Členové Družstva neručí za závazky Družstva.
3. Postavení Družstva a jeho vnitřní právní poměry upravují obecně závazné právní předpisy a tyto stanovy**.** Družstvo je družstvem bytovým a jeho základním účelem je zajišťování bytových potřeb členů Družstva.
4. Družstvo zřídilo v každém ze spravovaných bytových domů informační desku, která je permanentně přístupná všem členům Družstva. Zároveň jsou všechny zásadní informace členům Družstva zpřístupněny prostřednictvím internetových stránek [**http://www.bddominika.bytovedruzstvo.eu**](http://www.bddominika.bytovedruzstvo.eu) **.**

**Článek 3**

**Název a sídlo bytového družstva**

1. Název : **BYTOVÉ DRUŽSTVO DOMINIKA** (dále též jen „Družstvo“nebo „bytové družstvo“),
2. Sídlo Družstva: Jažlovická 1316, Praha 4 - Chodov, PSČ 149 00.

**Článek 4**

**Předmět činnosti bytového družstva**

1. Předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb členů Družstva. V rámci této činnosti zajišťuje zejména nájem (přenechávání do užívání) bytů a nebytových prostor nacházejících se v domech (včetně pozemků ve vlastnictví bytového družstva) v ulici Jažlovická č.p.1316 a 1317 v Praze 4 a zabezpečování služeb spojených s nájmem a bydlením a zajišťujících řádný provoz domů, bytů a nebytových prostor v domech se nacházejících.

2. Cílem Družstva je v časově přiměřené a možné době rozdělit na jednotky domy č.p.1316 a č.p.1317 v ulici Jažlovická v Praze 4 s příslušnými pozemky a převést bytové jednotky do vlastnictví nájemců - družstevníků (členů Družstva) a zajistit svým členům jistotu bydlení a zvyšování jeho úrovně.

3. Řádným provozem – tedy správou domů se rozumí zejména:

1. přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor přednostně do užívání členům Družstva, příp. uchazečům o členství v Družstvu a uzavírání příslušných nájemních smluv k bytům a nebytovým prostorám přednostně se členy Družstva, příp. uchazeči o členství v Družstvu;
2. převod jednotek, tj. bytů a nebytových prostorů, do vlastnictví členů Družstva dle obecně závazných právních předpisů;
3. poskytování služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostorů a společných prostor domů;
4. zabezpečování běžného provozu nemovitého (bytového) majetku a provádění předepsaných kontrol a revizí jeho technického stavu v souladu s obecně závaznými právními předpisy;
5. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu umístěného v domech, zajišťování odstranění vad a poškození vzniklých na majetku Družstva;
6. zabezpečování správy a hospodaření s bytovým a nebytovým fondem po stránce právní, účetní, ekonomické a finanční.

**Článek 5**

**Základní kapitál bytového družstva – základní členský vklad**

Základní kapitál Družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů (základních členských vkladů a dalších členských vkladů) všech členů bytového družstva.

**Článek 6**

**Vklady členů**

1. Základní členský vklad je pro všechny členy Družstva stejný a činí 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). Základní členský vklad se splácí jednorázově v plné výši při podání přihlášky do Družstva. Jeho zaplacení je podmínkou vzniku členství v družstvu (členství v družstvu nemůže vzniknout před zaplacením základního členského vkladu).
2. Připouštějí se další členské vklady.
3. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře Družstvo se svým členem nebo uchazečem o členství písemnou smlouvu. Smlouva musí obsahovat výši dalšího členského vkladu a lhůtu k splacení (lhůtu pro splnění vkladové povinnosti).
4. Výše dalších členských vkladů může být u jednotlivých členů Družstva nebo uchazeče o členství v Družstvu různá. Minimální výši dalšího členského vkladu včetně lhůty a způsobu jeho zaplacení určuje členská schůze na návrh předsedy Družstva.

**II.**

 **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

**Článek 7**

**Vznik členství**

1. Členy Družstva mohou být jen fyzické osoby, které jsou občany ČR nebo mají trvalý pobyt v  ČR. Omezení členství podmínkou existence státního občanství nebo trvalého pobytu se neuplatní v případě společného členství manželů v Družstvu u jednoho z manželů, kdy alespoň druhý z manželů je státním občanem ČR nebo má trvalý pobyt v ČR a při nabytí družstevního podílu děděním. Každá osoba, případně manželé dohromady, může mít současně jen jedno členství v Družstvu, tedy může mít současně jen jeden družstevní podíl. Každý člen Družstva má stejná práva a povinnosti jako jiní členové Družstva a nemůže být na svých právech krácen ani rozhodnutím členské schůze Družstva.
2. Za splnění podmínek vyplývajících ze  zákona a ze stanov vzniká členství:
3. při založení Družstva dnem vzniku Družstva;
4. za trvání Družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky; přihláška se podává ve dvojím vyhotovení, přičemž jedno vyhotovení přihlášky s vyznačením dne vzniku členství je Družstvo povinno vydat členovi po jeho přijetí. Dnem přijetí za člena je den, ve kterém po kladném rozhodnutí členské schůze zaplatil uchazeč o členství základní členský vklad, vstupní vklad a případně další členský vklad. Nepřijme-li členská schůze uchazeče za člena, je předseda povinen tuto skutečnost uchazeči písemně oznámit, a to nejpozději do jednoho měsíce od takového rozhodnutí.
5. převodem členství;
6. přechodem členství (dědictví, apod.);
7. jiným způsobem stanoveným zákonem.
8. Členství nevzniká před zaplacením základního členského vkladu a vstupního vkladu. Základní členský vklad a vstupní vklad musí být splaceny spolu s podáním členské přihlášky do Družstva, a to v hotovosti k rukám předsedy, případně místopředsedy představenstva Družstva nebo bezhotovostním převodem na účet Družstva. Družstvo je povinno vrátit uhrazený základní členský vklad, vstupní vklad či další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, a to ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.
9. V případě, že mají manželé zrušeno nebo zúženo společné jmění manželů, potom členství jednoho z manželů v družstvu nemusí zakládat členství druhého z manželů, nestanou-li se společnými členy.
10. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob.

**Článek 8**

**Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu a s ním spojených práv a povinností v Družstvu se uskutečňuje na základě písemné dohody, která musí obsahovat alespoň:
2. označení (identifikaci) převodce a nabyvatele;
3. den převodu družstevního podílu;
4. prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání převodce a nabyvatele;
5. úředně ověřené podpisy převodce a nabyvatele.
6. Dohoda nepodléhá souhlasu Družstva. Převodce je povinen písemně informovat představenstvo družstva o převodu družstevního podílu nejpozději do 14 (slovy: čtrnáct) dnů ode dne uzavření dohody mezi převodcem a nabyvatelem. Převodce je povinen uhradit veškeré náklady spojené s převodem členství. Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle ustanovení stanov může stát členem družstva.
7. Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k Družstvu předložením dohody o převodu družstevního podílu Družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v dohodě. Tytéž účinky jako předložení dohody o převodu družstevního podílu nastávají, jakmile Družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu, které mají náležitosti dle bodu 1 písm. a) až d) tohoto článku. Při převodu musí být splněny podmínky členství dle článku 6 bodu 1. stanov.
8. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených, tj. včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.

**Článek 9**

**Přechod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu, včetně práv a povinností s tím spojených. Dědic doloží nabytí družstevního podílu rozhodnutím soudu o potvrzení nabytí dědictví nebo schválení dědické dohody. Souhlas Družstva k přechodu družstevního podílu se nevyžaduje.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem Družstva, je oprávněn svou účast v Družstvu vypovědět nejpozději do 1 (slovy: jednoho) měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 (slovy: tři) měsíce a po tuto dobu není dědic oprávněn podílet se na činnosti Družstva. Podá-li dědic platně výpověď, má se za to, že se členem Družstva nestal.
4. Dědic, který se nestane členem družstva, má vůči Družstvu nárok na vypořádací podíl v penězích, ve smyslu článku 16. bod 1. stanov Družstva.

**Článek 10**

**Společné členství manželů**

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Oba manželé jsou z tohoto členství oprávněni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají 1 (slovy: jeden) hlas.
2. Manželé se mohou dohodnout, že družstevní podíl vyjmou zákonem předepsaným způsobem ze společného jmění a ten bude náležet jen jednomu z nich (členem Družstva bude jen jeden z manželů).

**Článek 11**

**Zánik členství**

Členství v Družstvu zaniká:

1. písemnou dohodou uzavřenou mezi Družstvem a členem Družstva,
2. vystoupením člena,
3. vyloučením člena,
4. převodem nebo přechodem družstevního podílu,
5. smrtí člena družstva,
6. zjištěním úpadku a prohlášením konkursu na majetek člena,
7. zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu, resp. insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
8. vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce nebo po marném uplynutí výzvy soudního exekutora k dobrovolnému splnění vymáhané povinnosti,
9. zánikem družstva bez právního nástupce.

**Článek 12**

**Zánik členství dohodou**

1. Dohodu o zániku členství uzavírají Družstvo a člen písemně a vedle obecných náležitostí pro dvoustranné právní jednání musí obsahovat den skončení členství člena v Družstvu.
2. Členství končí dnem uzavření dohody nebo pozdějším dnem uvedeným v dohodě. Jedno vyhotovení dohody o ukončení členství vydá Družstvo členovi.

**Článek 13**

**Zánik členství vystoupením člena**

1. Vystoupení z Družstva je jednostranným právním jednáním člena; toto právní jednání musí být učiněno písemnou formou. Vystoupením zaniká členství po uplynutí doby 2 (slovy: dvou) měsíců poté, co představenstvo obdrželo písemné oznámení o vystoupení z Družstva; dvouměsíční doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení představenstvu Družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem Družstva.
2. V případě společného členství manželů musí s vystoupením souhlasit oba manželé.

**Článek 14**

**Zánik členství úmrtím člena**

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v Družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl a který požádal o členství, nebo vzniká dědické právo na vyplacení vypořádacího podílu zemřelého člena Družstva. Dědic doloží nabytí dědictví příslušným dokladem (listinou) s vyznačenou doložkou o právní moci.
2. S přechodem členství přechází na dědice automaticky i nájem družstevního bytu, jakož i právo na převod bytu do vlastnictví člena, pokud zemřelý takové právo uplatnil.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

**Článek 15**

**Zánik členství vyloučením člena**

1. Rozhodnutím Družstva může být z Družstva vyloučen člen, který závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro členství. Tím se rozumí zejména, že člen:

1. opětovně a přes písemnou výstrahu Družstva porušuje povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu nebo z členství v Družstvu nebo ze stanov Družstva,
2. sám užívá (nebo umožňuje třetím osobám, aby užívaly) družstevní majetek tak, že Družstvu vzniká škoda nikoli malá (škoda dosahující částky nejméně 25.000,- Kč /slovy: dvacet pět tisíc korun českých/ ),
3. je po dobu delší než 3 (slovy: tři) měsíce v prodlení se zaplacením (splněním) jakýchkoli finančních závazků vůči Družstvu,
4. byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu, jeho majetku nebo majetku jiného člena Družstva nebo proti členovi Družstva nebo proti osobě, která bydlí v domě,
5. neplní oznamovací povinnost vůči Družstvu ohledně počtu osob užívajících byt nebo jiný prostor ve vlastnictví Družstva, a to ani do 2 (slovy: dvou) měsíců poté, co taková změna nastala,
6. pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke kterému se zavázal,
7. hrubě poruší povinnost vyplývající z nájmu družstevního bytu tím, že sám jako nájemce v družstevním bytě nebydlí a dá (přenechá) jako nájemce družstevní byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Družstva.------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. Rozhodnutí Družstva o vyloučení společných členů - manželů se samostatně doručuje každému z manželů. -----

3. Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena Družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členské povinnosti nebo jiné důležité důvody pro vyloučení uvedené ve stanovách představovaly hrubé porušení povinnosti člena družstva nebo měly za následek škodu dosahující alespoň 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Vyloučit člena Družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy také v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu nebo jeho majetku anebo jeho členovi nebo jeho majetku. --------------------------------------

4. Rozhodnutí o vyloučení vyhotovuje představenstvo Družstva písemně a musí být doručeno do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena družstva musí být uveden důvod, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení o právu vyloučeného podat odůvodněné námitky k členské schůzi.---------------

5. O vyloučení nemůže představenstvo Družstva rozhodnout později než ve lhůtě 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení člena Družstva, nejpozději však ve lhůtě 1 (slovy: jednoho) roku ode dne, kdy důvod vyloučení člena z Družstva nastal.-----------------------------------------------------------------------------

6. Proti rozhodnutí představenstva Družstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne doručení oznámení představenstva Družstva o vyloučení, a to písemně. V případě vylučování společných členů manželů, má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela. --------------------------------------------------------------------------------------

7. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím členské schůze Družstva o zamítnutí námitek, může se vyloučený člen domáhat svých práv soudní cestou. Toto právo musí vylučovaná osoba uplatnit nejpozději do 3 (slovy: tří) měsíců ode dne doručení rozhodnutí orgánu Družstva, které v jeho věci rozhodovalo o vyloučení jako poslední, jinak právo vylučované osoby na přezkoumání rozhodnutí o vyloučení z Družstva zaniká. Soud na včasný návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami.

**Článek 16**

**Vypořádací podíl při zániku členství**

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen, popř. dědic, který se nestane členem družstva, nárok na vypořádací podíl v penězích. Vypořádací podíl je. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu.

2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu je splatný uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství člena Družstva zaniklo. Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo své splatné pohledávky vůči dosavadnímu členovi, resp. jeho pohledávkám.

3. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 (slovy: tří) měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu.

4. Zánikem členství převodem členských práv a povinností nevzniká nárok na vypořádací podíl vůči Družstvu. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádávají vždy mezi sebou.

**Článek 17**

**Členská práva a povinnosti**

1.Každý člen bytového družstva může mít jen jeden družstevní podíl. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v Družstvu.

2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je povolené. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se nepovoluje.

3. Člen Družstva má právo zejména:

 a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou,

 b) na vypořádací podíl při zániku členství a na podíl na likvidačním zůstatku při zániku Družstva bez právního nástupce,

 c) podílet se osobně nebo prostřednictvím volených orgánů na činnosti Družstva,

 d) účastnit se členských schůzí,

 e) volit a být volen do orgánů Družstva,

 f) předkládat návrhy na zlepšení činnosti bytového družstva, obracet se k jeho orgánům s připomínkami, náměty a stížnostmi, pokud se týkají činnosti Družstva, a být o jejich vyřízení a o činnosti Družstva informován,

 g) být seznámen obvyklým způsobem s pravidly vyúčtování záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu, na seznámení s ročním vyúčtováním záloh na služby spojených s užíváním družstevního bytu a společných prostor domu,

 h) na základě žádosti o převod bytu a odpovídající části společných prostor a pozemku do osobního vlastnictví na jeho převod, za podmínky, že uhradil další členský vklad v plné výši, dále za podmínky, že o rozdělení domů na jednotky rozhodla členská schůze bytového družstva a došlo k zápisu vkladu prohlášení vlastníka domů do katastru nemovitostí ČR,

 i) další práva vyplývající z příslušných ustanovení stanov bytového družstva, ostatních vnitřních předpisů družstva a zákona o obchodních korporacích.

4. Člen Družstva je povinen zejména:

 a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami, domovním řádem vydaným Družstvem, popř. dalšími vnitřními předpisy Družstva a plnit veškerá rozhodnutí orgánů Družstva vydaná v rámci jejich kompetence,

 b) řádně a včas zaplatit základní členský vklad, vstupní vklad, další členský vklad, dále platit příspěvky na náklady spojené se správou domů a pozemků, příspěvky do fondů družstva, resp. nájemné, zálohy na služby, vyúčtování služeb (blíže čl. 27 těchto stanov),

 c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu (opomenutí této povinnosti bude považováno za hrubé porušení členských povinností),

 d) v případě prodlení s plněním podle čl. 17, odst. 4, písm. b) těchto stanov uhradit bytovému družstvu úroky z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky denně,

 e) nájemce (člen bytového družstva), který v bytě sám trvale bydlí, může dát třetí osobě část bytu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele, je však povinen neprodleně oznámit počet osob, které družstevní byt užívají. V případě, že nájemce (člen Družstva) v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu pouze s předcházejícím písemným souhlasem Družstva jako pronajímatele; porušení těchto ustanovení bude považováno za hrubé porušení členských povinností členem bytového družstva,

 f) neprovádět v bytě, společných nebo nebytových prostorách stavební úpravy ani jiné úpravy bez souhlasu Družstva – v opačném případě je Družstvo oprávněno požadovat, aby tyto změny člen Družstva na vlastní náklady odstranil a člen Družstva je povinen takové stavební a jiné úpravy na výzvu Družstva odstranit,

 g) umožnit zástupcům Družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, provádění oprav v bytě, zjištění stavu technických/odběrních zařízení umístěných v bytě, a umožnit vstup do bytu i z jiných nutných důvodů, které souvisejí s užíváním bytu členem Družstva a výkonem práv Družstva jako pronajímatele z nájmu,

 h) zachovávat dobré mravy, pravidla slušnosti a ohleduplnosti a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy Družstva,

 i) chránit majetek Družstva a předcházet škodě na majetku Družstva a jiných členů Družstva, neprodleně odstranit na svoje náklady vady nebo poškození, které způsobil ve společných prostorách domu nebo na majetku Družstva sám nebo osoby žijící s ním v domácnosti.

5. Členská schůze může svým členům uložit povinnost na úhradu ztráty Družstva. Tato povinnost je pro všechny členy Družstva stejná a její maximální výše činí trojnásobek základního členského vkladu.

**Článek 18**

**Seznam členů Družstva**

1. Bytové družstvo je povinno vést seznam všech členů Družstva a jejich majetkové účasti na družstvu v souladu se skutečným stavem. Vedení seznamu členů Družstva zajišťuje představenstvo Družstva.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
3. jméno, trvalý pobyt, doručovací adresa (bydliště),
4. den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu,
5. výše základního členského vkladu, výše vstupního vkladu, výše dalšího členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti,
6. číslo a označení bytu, ke kterému má člen právo nájmu,
7. datum zániku členství, výše vypořádacího podílu, či likvidačního zůstatku a datum jejich vyplacení.
8. Člen je povinen oznámit a doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
9. Člen Družstva má právo nahlížet do té části seznamu, která se týká jeho členství, může žádat o vydání potvrzení o svém členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci. Náklady spojené s vyhotovením potvrzení nese Družstvo. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí Družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
10. Osoba, která není členem Družstva má právo nahlížet do seznamu pouze v případě, prokáže-li právní zájem nebo doloží-li písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
11. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je Družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům Družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

**III.**

**ORGANIZAČNÍ STRUKTURA BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

**Orgány bytového družstva**

**Článek 19**

**Společná ustanovení**

1. Orgány Družstva jsou:

a) členská schůze,

b) představenstvo,

c) kontrolní komise.

2. Do orgánů Družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva a jen osoby způsobilé samostatně právně jednat, svéprávné a bezúhonné.

3. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise jsou 2 (slovy: dva) roky. Členové orgánů mohou být opětovně voleni.

4. Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké.

5. O každém jednání orgánů Družstva se pořizuje zápis, a to nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů jednání orgánu Družstva. Družstvo je povinno uchovávat zápisy a jiné listiny družstva nejméně po dobu 5 (slovy: pěti) let od jejich vzniku, nevyplývá-li ze zvláštního právního předpisu jinak.

6. Pro členy představenstva a kontrolní komise platí zákaz konkurence podle § 710 a násl. zákona o obchodních korporacích.

7. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům ve stejný den.

8. Členská schůze určuje výši odměny členů orgánů družstva.

**Článek 20**

**Postavení a působnost členské schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo rozhodovat o záležitostech Družstva. Členskou schůzi tvoří všichni členové, tj. jak původní (zakládající) členové, tak i přistupující členové a členové, kteří získali družstevní podíl v důsledku převodu nebo dědění (přechodu) a jsou členy Družstva ke dni konání členské schůze.
2. Členské schůzi přísluší rozhodovat o všech záležitostech družstva, nestanoví-li stanovy, že náleží do působnosti jiného orgánu.
3. Do působnosti členské schůze patří zejména:
4. měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
5. volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
6. určit výši odměny představenstva, kontrolní komise,
7. schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
8. schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
9. rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
10. schvalovat jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku,
11. rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty Družstva,
12. rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů Družstva,
13. rozhodovat o použití rezervního fondu,
14. schvalovat užití finančních prostředků Družstva na opravy, údržbu či investice přesahuje-li výše plnění 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých),
15. rozhodovat o přeměně družstva,
16. schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
17. rozhodovat o zrušení družstva s likvidací a volbě a odvolání likvidátora,
18. rozhodovat o námitkách člena Družstva proti oznámení představenstva Družstva o vyloučení z Družstva,
19. rozhodovat o otázkách koncepce rozvoje Družstva, schvalovat rekonstrukce a investice na další rok,
20. rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.
21. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tyto stanovy ani zákon do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise Družstva.

**Článek 21**

**Svolání a místo konání členské schůze**

1. Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou za rok. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka se musí konat nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
2. Představenstvo uveřejní pozvánku na členskou schůzi nejméně 15 (slovy: patnácti) dnů přede dnem konání členské schůze na informační desce umístěné v bytových domech č.1316 a č.1317 a současně ji zašle, nebo osobně předá členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Současně pozvánku na členskou schůzi uveřejní na internetových stránkách bytového družstva [**http://www.bddominika.bytovédružstvo.eu**](http://www.bddominika.bytovédružstvo.eu) **.**
3. Pozvánka obsahuje alespoň:
4. obchodní firmu a sídlo Družstva,
5. místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
6. označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
7. program členské schůze a
8. místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
9. 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.
10. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.

Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také tehdy, je-li třeba projednat oznámení člena voleného orgánu o jeho odstoupení, nebo provést volbu nového člena voleného orgánu namísto člena, jehož členství zaniklo smrtí, nebo provést volbu z důvodů uplynutí funkčního období členů voleného orgánu. V těchto případech musí být členská schůze svolána tak, aby se konala do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, kdy se představenstvo o důvodech jejího svolání dozvěděl. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi též tehdy, požádá-li o svolání členské schůze písemně a s odůvodněním alespoň 10% (slovy: deseti procent) členů, kteří mají alespoň 1/5 (slovy: jedna pětina) všech hlasů členů bytového družstva. Jestliže představenstvo v tomto případě nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Představenstvo je povinno vydat této osobě na její žádost seznam členů Družstva.

**Článek 22**

**Organizace členské schůze, její řízení a usnášeníschopnost**

1. Člen Družstva se může zúčastnit členské schůze osobně, nebo se může dát na členské schůzi zastoupit jinou osobou či jiným členem Družstva na základě písemné plné moci. V plné moci musí být uvedeno, v jakém rozsahu a k jakým úkonům svého zástupce zmocňuje, a zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Jedna osoba může být zástupcem maximálně jedné třetiny členů Družstva.
2. Každý člen družstva má při hlasování na členské schůzi 1 (slovy: jeden) hlas. Jedná – li se o společné členy, mají dohromady 1 (slovy: jeden) hlas.
3. Každý účastník členské schůze se zapisuje do listiny přítomných, která obsahuje jméno a příjmení. K listině přítomných se připojí i plné moci. Správnost listiny přítomných potvrzuje svým podpisem předseda Družstva a zapisovatel.
4. Jednání členské schůze řídí do doby zvolení orgánů členské schůze předseda představenstva, případně místopředseda. Členská schůze volí orgány, a to předsedu, zapisovatele a osobu pověřenou sčítáním hlasů (tzv. skrutátor).
5. Na členské schůzi se hlasuje aklamací, tj. zvednutím ruky. Výsledky hlasování oznámí členské schůzi její předseda.
6. Členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů, pokud zákon neurčuje jinak. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje – li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
7. Není-li svolaná členská schůze schopna se usnášet, je předseda povinen svolat bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být oznámena způsobem uvedeným v bodu 2, čl. 21 těchto stanov. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 5 tohoto článku stanov.
8. Na členské schůzi se nejprve hlasuje o předloženém návrhu, a nebyl-li přijat, i o protinávrzích, a to v pořadí, v jakém byly vzneseny.
9. O konání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
10. datum a místo konání členské schůze,
11. popis projednání jednotlivých bodů pořadu členské schůze a přijatá usnesení,
12. výsledky hlasování, námitky a protesty členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze s vlastnoručními podpisy přítomných, pozvánka na schůzi a dále podklady, které byly členské schůzi předloženy k projednání.
13. Každý člen má právo nahlížet do všech zápisů z jednání z členské schůze vyžádat si opis či výpis ze zápisu z jednání členské schůze za celou dobu existence družstva. Náklady spojené s pořízením kopie nebo výpisu nese člen Družstva.
14. Připouští se rozhodování per rollam (§ 652 a násl. zákona o obchodních korporacích).

**Článek 23**

**Představenstvo bytového družstva**

1. Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem Družstva.
2. Představenstvo má 5 (slovy: pět) členů. Představenstvo volí ze svého středu předsedu Družstva (představenstva) a místopředsedu Družstva (představenstva) /dále jen „předseda Družstva“ a „místopředseda Družstva“/. Předseda Družstva zajišťuje výkonnou agendu a organizuje a řídí běžnou (operativní) činnost Družstva. Místopředseda Družstva zastupuje předsedu Družstva v plném rozsahu jeho působnosti v době nepřítomnosti či zaneprázdnění předsedy Družstva.

3. Představenstvo:

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

b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,

c) projednává podněty a návrhy členů Družstva,

d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,

e) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavení zprávy o hospodaření Družstva, které předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,

f) projednává případy porušení či neplnění povinností členy Družstva a je oprávněno vydávat písemné výstrahy ve smyslu § 615 odst. 3 zák. č. 90/2012 Sb., rozhodovat o udělení souhlasu s podnájmem družstevního bytu, rozhodovat o vyloučení člena z Družstva a oznamovat vyloučení z Družstva členovi Družstva,

g) odpovídá za provoz, správu, odstraňování havárií a vedení administrativy Družstva,

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

i) vede seznam členů,

j) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivá plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostorů (záloh na služby) a o výši nájemného za užívání družstevního bytu a nebytových prostorů, o vyúčtování záloh na služby, rozhoduje o výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku,

k) připravuje pro členskou schůzi návrhy změn nájemného družstevních bytů a nebytových prostorů (blíže čl. 27), připravuje a sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet hospodaření Družstva, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí, přitom základním kritériem při přípravě a sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření Družstva v kalendářním roce a vytvoření dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do bytových domů,

l) nesmí bez souhlasu členské schůze zatížit nemovité věci ve vlastnictví Družstva včetně jejich součástí věcnými břemeny, zástavními právy ani jinými věcnými právy třetích osob, nesmí bez souhlasu členské schůze rozhodnout o převzetí závazku Družstva z půjčky či úvěru,

m) zajišťuje a realizuje (podle článku 25, odst. 9, písm. c) stanov Družstva) převod vlastnického práva k družstevním bytům jednotlivým členům bytového družstva.

n) schvaluje a vydává domovní řád závazný pro členy Družstva a schvaluje a vydává jeho změny.

4. Představenstvo může, pokud je to v zájmu družstva nebo vyžaduje-li to nutná potřeba, zmocnit (bez souhlasu členské schůze) třetí osobu (např. advokáta, daňového poradce) k zastupování Družstva. Členům představenstva je možno rozhodnutím členské schůze přiznat odměnu za výkon funkce člena představenstva.

5. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně 2 x za rok. Je povinno se sejít do 10 (slovy: deseti) dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

6. Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů, v případě rovnosti hlasů je rozhodný hlas předsedy.

7. Představenstvo může, pokud počet členů neklesl pod polovinu, jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.

8. Představenstvo rozhoduje o užití finančních prostředků Družstva na opravy, údržbu či investice do výše plnění (včetně) 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) při podpisu předsedy Družstva a místopředsedy Družstva, nebo při podpisu předsedy a dvou členů představenstva. Nad limit plnění 100 000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) musí být vždy souhlas členské schůze. (Viz též Čl. 20, písm. k). Uvedené finanční omezení se však nevztahuje na práce vedoucí k odstranění příčin či následků havárií.

9. Představenstvo jedná za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda Družstva, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda Družstva, nebo pověřený člen představenstva. Právní jednání představenstva, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) a člen představenstva. Při právních jednáních, které zavazují družstvo v hodnotě plnění nad 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) se za družstvo podepisuje předseda Družstva (a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda Družstva) a dva členové představenstva. Podepisuje-li předseda Družstva spolu s místopředsedou Družstva, je podpis místopředsedy Družstva považován za podpis dalšího člena představenstva.

**Článek 24**

**Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise má 3 (slovy: tři) členy. Členové kontrolní komise volí na své první schůzi ze svých členů předsedu.

2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za rok.

3. Mezi pravomoci kontrolní komise patří:

a) volit ze svých členů předsedu,

b) kontrolovat veškerou činnost Družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření Družstva,

c) uplatňovat nároky Družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,

d) projednávat stížnosti členů Družstva,

e) vyjadřovat se k účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty Družstva,

f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se zjednání nápravy, případně požádat představenstvo o svolání členské schůze.

4. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoli informace o hospodaření Družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva a jeho členů.

5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

6. Kontrolní komise je odpovědna pouze členské schůzi.

7. Členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů Družstva.

**IV.**

**HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

**Článek 25**

**Obecná ustanovení**

 1. Bytové družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně na svůj účet.

2. Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovi nemovitých věcí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů a nebytových prostorů pro své členy jako nájemce a nájemce nebytových prostorů, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí Družstva a s činností jeho orgánů.

3. Družstevním bytem se rozumí byt, který je v domě ve vlastnictví bytového družstva a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu svému členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem. Družstevním bytem je také byt přenechaný bytovým družstvem jako pronajímatelem novému členovi Družstva na základě nájemní smlouvy nebo byt, k němuž přešlo právo nájmu na právního nástupce původního člena Družstva jako nájemce v souvislosti s převodem (přechodem) družstevního podílu.

4. Družstvo hradí náklady z jím vytvořených zdrojů, kterými jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby a příspěvky na správu domů a pozemku.

5. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného:

a) používá se na financování oprav, údržby, investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizaci bytového domu či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů,

b) zálohu nebo její část lze v odůvodněných případech nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze.

6. Družstvo dbá o zajištění dlouhodobé finanční rovnováhy při zabezpečení efektivní správy společného družstevního majetku.

7. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů, k dalšímu rozvoji bytového družstva či ke zlepšení kvality bydlení členů Družstva v domech. Zisk bytového družstva se zásadně převádí za účelem doplnění dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do domů, nerozhodne-li členská schůze Družstva o rozdělení zisku mezi členy Družstva rovným dílem pro každého člena Družstva.

8. O úhradě ztráty a podílu členů na ní, rozhoduje členská schůze.

9. Omezení hospodaření Družstva:

a) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo domy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

b) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo domům s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

c) Ustanovení odstavce a), b) tohoto odstavce se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze a nestanoví-li členská schůze jinak, je takový převod vlastnictví družstevního bytu na člena Družstva bezplatný.

 d) Při úplatném převodu vlastnického práva k bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém hospodářství, se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu, započítává na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu.

e) V případě bezplatného převodu vlastnictví družstevního bytu na člena Družstva, který poskytl (zaplatil) v předcházející době Družstvu další členský vklad, se další členský vklad členovi Družstva nevrací a člen Družstva nemá nárok na jeho vypořádání a zaplacení Družstvem.

**Článek 26**

**Fondy Družstva**

1. Družstvo při svém vzniku zřídilo nedělitelný fond. O jeho užití rozhoduje v souladu se zákonem svým rozhodnutím členská schůze.

2. Družstvo může vytvářet fondy, a to jak trvalé, tak účelově zřízené, vždy podle rozhodnutí členské schůze.

**V.**

**PODMÍNKY VZNIKU NÁJMU, NÁJEM**

**Článek 27**

**Vznik nájmu družstevního bytu**

1. Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:

a) zakládajícím členům na základě dosavadního užívaní bytu,

b) převodem členských práv a povinností,

c) na základě dohody o výměně bytu,

d) na základě zdědění členského podílu.

1. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

**Článek 28**

**Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu.
2. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Nájemní byt smí být využíván výhradně k bydlení. Jakékoliv podnikání v bytě může být prováděno pouze s písemným souhlasem členské schůze.

**Článek 29**

1. Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
2. Veškeré opravy v bytě souvisejí s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce (společní nájemci). Drobnými opravami v bytě nejsou opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), společné televizní antény, domácích telefonů a vnější nátěry oken.
3. U oprav a úprav, které zajišťují sami nájemci, může družstvo z technických nebo estetických důvodů stanovit jednotná pravidla upravující postup provedení těchto oprav nebo úprav bytu. Současně družstvo nepřejímá odpovědnost za kvalitu a případné závady těchto oprav a úprav, ani další závazky.

**Článek 30**

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatniti u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců od odstranění závad. Ustanovení tohoto odstavce neplatí u závad, které byly již známy před založením družstva, a to po dobu prvých tří let po založení družstva. v uvedené době budou případné konkrétní případy řešeny dohodou mezi členem - nájemcem a představenstvem družstva.
2. Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě a dohodě termínu umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla,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.

**Článek 31**

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

**Článek 32**

Člen - nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v době sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

**Článek 33**

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. --------------------------------------------------------

**Článek 34**

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu. 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. ---------------

**Článek 35**

**Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši skutečně vynaložených nákladů na správu a provoz objektu za stanovené období a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu dohodne členská schůze s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově a to měsíčně nejpozději do 15. (slovy: patnáctého) dne příslušného měsíce.
4. Rozdíl mezi zálohou na nájemné a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 30.7. (slovy: třicátého června) následujícího roku. Poplatek hrazený v nájemném na správu družstva se do vyúčtování nezahrnuje.
5. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do 3 (slovy: tří) měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za tato plnění.
6. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. (4) a (5) družstvo členovi vrátí nejpozději do 60 (slovy: šedesáti) dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
7. Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu zálohu na nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, a to 3% (slovy: tři procenta) dlužné částky za každý započatý týden prodlení. Neuhrazení nájemného po dobu 3 (slovy: tří) měsíců, je považováno za závažné porušení povinností člena.
8. Součástí nájemného je částka určená na tvorbu rezervy na opravy a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši schvaluje členská schůze v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek rezervy na opravy a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.

**Článek 36**

1. Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. U závad, které byly známy před založením družstva, může toto právo uplatnit nejdříve za tři roky po převzetí vlastnických práv družstvem. -
2. Stejné právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

**Článek 37**

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, s výjimkou uvedenou v čl. 40, odst. (1). Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 3 (slovy: tří) měsíců ode dne odstranění závad. -----------------------------------------------------------------------------------------------------

**Článek 38**

**Společný nájem družstevního bytu manžely**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane nájemcem družstevního bytu. Jestliže se stal nájemcem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem bytu uzavřením manželství.
3. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

**Článek 39**

Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. ---------------

**Článek 40**

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

 a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,

 b) dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,

 c) smrtí jednoho z manželů,

 d) zánikem nájmu družstevního bytu.

**Článek 41**

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

**Článek 42**

**Podnájem bytu (části bytu)**

Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě nebo bez časového určení, a to se souhlasem představenstva družstva.

Po skončení podnájmu nemá podnájemník právo na náhradní byt či náhradní ubytování.

**Článek 43**

**Výměna bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností.
2. Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně bytů nastane dnem uskutečnění výměny bytů.

**Článek 44**

**Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

 a) zánikem členství nájemce družstevního bytu,

 b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu, ke dni stanoveném v dohodě,

 c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 3 (slovy: tři) měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,

 d) výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu podle §711 odst. 1, písm. c,d,e,g,h občanského zákoníku,

 e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu.

**Článek 45**

**Bytové náhrady**

1. Člen - nájemce družstevního bytu, jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěno náhradní ubytování. I bez zjištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.
2. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovuje Občanský zákoník (§ 712).

 **VI.**

**SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

**Článek 46**

**Doručování**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů jim musí být písemně oznámeno a doručeno.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 (slovy: patnáct) dnů ode dne doručení rozhodnutí a počíná běžet den následující po dni doručení rozhodnutí příjemci rozhodnutí. Odvolání nemá odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné jen v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. Zásilka se považuje za doručenou, i když nebyla adresátem převzata, byla-li doručena na poslední známou adresu, která je uvedena v členské evidenci. Má se za to, že poštovní zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla jejímu adresátovi (příjemci) třetí (3.)pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

**VII.**

**USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ**

**Článek 47**

**Ostatní**

1. Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy bytového družstva a Družstvem, jakož i právní postavení Družstva se řídí občanským zákoníkem, zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami.
3. Vztahy k nečlenům Družstva – nájemcům se řídí občanským zákoníkem.
4. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi Družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
5. Družstvo je oprávněno shromažďovat, zpracovávat a uchovávat osobní údaje týkající se členů Družstva ve smyslu zákona č.101/2000 Sb. v platném znění.

**Článek 48**

**Výkladové ustanovení**

V případě, že některé ustanovení stanov, ať již vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, se stane neplatným, neúčinným nebo sporným anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení touto skutečností nedotčena. Namísto dotčeného ustanovení se použije ustanovení příslušného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov a není-li takového právního předpisu, nastupuje způsob řešení, který je v příslušném právním vztahu obvyklý, a který odpovídá hledisku rozumného uspořádání občanskoprávních vztahů.

**Článek 49**

**Zrušení a likvidace Družstva**

1. Družstvo se zrušuje:

a) usnesením členské schůze,

b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušení konkurzu z důvodu nedostatku majetku,

c) rozhodnutím soudu,

d) jiným způsobem, který stanoví zákon.

2. O rozhodnutí členské schůze o zrušení Družstva musí být pořízen notářský zápis. Členská schůze je v případě rozhodování o zrušení Družstva usnášeníschopná, pokud jsou přítomni členové, kteří mají alespoň 2/3 (slovy: dvě třetiny) hlasů. K právoplatnému rozhodnutí je třeba 2/3 (slovy: dvou třetin) přítomných.

3. V případě zrušení Družstva a jeho likvidace se likvidační zůstatek rozdělí mezi členy Družstva podle zákona.

4. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

5. Nestanoví-li stanovy jinak, uplatňují se ustanovení zákona o obchodních korporacích.-----------------------------------

6. Družstvo se podřídilo zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, jako celku podle § 777 odst. 5 tohoto zákona.

**Článek 50**

**Platnost a účinnost stanov**

Stanovy nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení členskou schůzí. Ty části stanov, kde změna zápisu skutečnosti do obchodního rejstříku má konstitutivní charakter, nabývají účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku.