

JUDr. Vladimír Polášek
notář se sídlem
v Orlové

Strana první.

Nz 174/2013
N 194/2013

Stejnopis **Notářský zápis**

sepsaný JUDr. Vladimírem Poláškem, notářem se sídlem v Orlové, v jeho notářské kanceláři v Orlové - Lutyni, Rydultovská 1054, dne dvanáctého prosince roku dva tisíce třináct.(12.12.2013).-----

Na žádost svolatele **JUDr. Oldřicha Krpce** jsem se účastnil jednání ustavující členské schůze **Bytového družstva Obránců míru 988**, se sídlem **Obránců míru 988, Kopřivnice, PSČ 742 21** o jeho průběhu vydávám toto: -----

OSVĚDČENÍ

Dne 12.12.2013 proběhla ustavující schůze o založení bytového družstva s obchodní firmou **Bytové družstvo Obránců míru 988**, se sídlem **Obránců míru 988, Kopřivnice, PSČ 742 21**, o níž byl pořízen notářský zápis pod Nz 173/2013, N 193/2013. Družstvo dosud není zapsáno v obchodním rejstříku.-----

Na ustavující schůzi družstva bylo zastoupeno 36 uchazečů o členství v družstvu, kteří byli oprávněni na jednání hlasovat.-----

Předsedou ustavující členské schůze byl zvolen JUDr. Oldřich Krpec, nar. 11.10.1952, bytem Ostrava-Stará Bělá, Chrobákova 543/6.-----

Předsedající schůze přednesl návrh stanov družstva a zároveň přednesl důvody vzniku družstva.-----

Hlasováním ustavující schůze schválila 100% hlasů stanovy družstva v tomto znění:-----

STANOVY.

Část první

Základní ustanovení

Čl. 1

Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma: Bytové družstvo Obránců míru 988.
2. Sídlo družstva: Obránců míru 988, Kopřivnice, 742 21.

Čl. 2

Trvání družstva

Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

Čl. 3

Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je péče o domy, které jsou v jeho vlastnictví, zejména:

- a) zajišťování správy, provozu, údržby a oprav bytového domu a dalšího majetku družstva
- b) zprostředkování úhrad a vybírání úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a stanovení vybírání nájemného,
- c) pronájem vlastních bytových a nebytových prostor,
- d) hospodaření se společným majetkem družstva,
- e) zajišťování bytových potřeb členů družstva.

Čl. 4

Základní členský vklad a základní kapitál

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, k jejichž splacení se schválením stanov zakládající členové zavázali.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 108 000 Kč (slovy stoosmtisíc korun českých).
3. Základní členský vklad člena družstva činí 3 000 Kč (slovy třitisíce korun českých).
4. Základní kapitál byl plně splacen.

Část druhá

Vznik družstva, vznik a zánik členství

Čl. 1

Vznik družstva a trvání družstva

1. Bytové družstvo vzniklo jako společenství nájemníků bytů v domě č.p. 988 na ulici Obránců míru v Kopřivnici, a to za účelem zakoupení tohoto domu včetně pozemku – zastavěné plochy a příslušenství.
2. Členy družstva se stali a stanou ti nájemníci bytů v domě č.p. 988, kteří o členství v družstvu projevili zájem, tj. podali písemnou přihlášku, zavázali se zaplatit základní členský vklad, zápisné, podíl na zřízení nedělitelného fondu a zavázali se ke splacení kupní ceny domu.
3. Družstvo je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva, mají však na ztrátě družstva uhrazovací povinnost, a to až do výše trojnásobku svého základního členského vkladu, kterým je tvořen základní kapitál bytového družstva.
4. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, jakož i prostředky družstvem nabyté, které byly rozhodnutím členské schůze převedeny do základního kapitálu.
5. Družstvo je způsobilé ode dne zápisu do obchodního rejstříku nabývat práv a zavazovat se.

Čl. 2 Vznik členství

1. Členství vzniká:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky, složením základního členského vkladu a dalšího vkladu na základě a dle podmínek usnesení členské schůze,
 - c) převodem a přechodem členství,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Členy družstva mohou být fyzické osoby starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky a právnické osoby se sídlem na území České republiky, pokud dále není uvedeno jinak, popřípadě pokud nerozhodla jinak členská schůze.
3. Z titulu dědění se může stát členem i osoba nezletilá nebo fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
4. Členství za trvání družstva vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného. Základní členský vklad a další členský musí být splacen do 15 dní ode dne přijetí za člena, což je rozvazovací podmínka, jinak se rozhodnutí ruší a členství nevznikne.
5. V případě, že členství nevznikne, zápisné se nevrací.

Čl. 3 Přechod a převod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu, včetně nájmu bytu, na dědice.
2. Zánikem právnické osoby přechází členství na právního nástupce.
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu.

Čl. 4

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu se uskutečňuje na základě písemné dohody mezi stávajícím členem družstva a novým nabyvatelem a nepodléhá souhlasu družstva. K platnému vzniku smlouvy o převodu práv a povinností spojených se členstvím v bytovém družstvu je nezbytná řádná identifikace účastníků smlouvy a bytového družstva, k němuž se převáděná členská práva a povinnosti vztahují, určení (rozsahu) převáděných práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení, zda jde o převod úplatný, či bezúplatný a v případě úplatnosti převodu rovněž stanovení ceny, nebo způsobu jejího určení.
2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému orgánu družstva nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Čl. 5 Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, vznikne i společné členství v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně jednat, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.
2. Totéž platí i v případě převodu a přechodu členství na jednoho z manželů. Společné členství manželů nevznikne nebo zanikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Čl. 6 Práva a povinnosti členů a družstva

1. Člen družstva má právo zejména :
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
 - b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům,
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,

Strana čtvrtá.

- e) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru,
 - f) na uzavření nájemní smlouvy k nájemnímu bytu na základě rozhodnutí statutárního orgánu družstva a za podmínek určených těmito stanovami.
2. Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
 - b) uhradit základní členský vklad a další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené členskou schůzí,
 - c) platit alikvotní část nákladů, zejména příspěvky na činnost družstva, správu, údržbu, opravy, daně, pojištění, provoz domu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nebytových prostor a za úkony ve výši určené členskou schůzí,
 - d) ochránit družstevní majetek, dodržovat předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) a nejednat při užívání v rozporu s dobrými mravy,
 - e) odstranit na svůj náklad závady a poškození domu, které způsobil nebo které způsobili členové jeho domácnosti, návštěvy nebo podnájemníci,
 - f) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu
 - g) oznamovat družstvu do 15 dnů změny týkající se členů a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - h) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení oprav v bytě,
 - i) oznámit provádění podnikatelské činnosti v bytě a společných prostorách v domě, podle charakteru podnikatelské činnosti dodržovat podmínky stanovené družstvem s ohledem na zájmy ostatních členů samosprávy a provozu objektu
 - j) přispívat poměrnou částí na úhradu ztráty družstva až do výše trojnásobku základního členského vkladu.
3. Družstvo má právo zejména:
- a) požadovat na členech družstva dodržování stanov družstva a plnění usnesení orgánů družstva,
 - b) požadovat na členech družstva splacení vkladů, k jejichž splacení se zavázali,
 - c) požadovat na členech úhradu ztráty dle ustanovení těchto stanov,
 - d) požadovat na členech uhrazení příspěvků na činnost družstva a poplatků za úkony ve výši stanovené členskou schůzí družstva.
4. Družstvo má povinnost zejména:
- a) přidělit členovi družstevní byt a uzavřít nájemní smlouvu v případě, že mu na přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy vznikl nárok nebo o tom bylo rozhodnuto statutárním orgánem,
 - b) vyplatit členům, kterým zaniklo členství v družstvu, vypořádací podíl,
 - c) poskytnout členům na jejich žádost výpis rozhodných skutečností z evidence jeho členství v družstvu,
 - d) zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný výkon jeho práv spojených s užíváním bytu,
 - e) umožnit všem členům družstva účastnit se členských schůzí dle ustanovení těchto stanov,
 - f) zajišťovat údržbu, opravy a modernizaci domu.

Čl. 7

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účast v družstvu tvoří:
 - a) základní členský vklad,
 - b) další členský vklad, pokud tak stanoví členská schůze současně se stanovením účelu, pro který se skládá,
 - c) případná další účast (peněžní i nepeněžní) na činnosti družstva.
2. Získá-li stávající člen družstva z jakýchkoliv důvodů další majetkovou účast v rozsahu dle odst. 1, je oprávněn požádat družstvo o samostatné evidování této své majetkové účasti a z této účasti odpovídající členská práva a povinnosti. Samostatně evidovaná majetková účast a členská práva a povinnosti jsou kdykoliv samostatně převoditelná dohodou o převodu členských práv a povinností.

Čl. 8

Členská evidence

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.

Strana pátá.

2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště, data narození, obchodní firmy nebo názvu, identifikačního čísla a sídla právnické osoby, také výše jejího členského vkladu a dalšího členského vkladu a výše v níž byl splacen.
3. V seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
4. Statutární orgán družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu.
5. Družstvo poskytne na žádost člena výpis všech jeho údajů z evidence.
6. Družstvo má povinnost tyto údaje ochraňovat a zabránit jejich zneužití.

Čl. 9

Zánik členství:

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou,
- b) vystoupením,
- c) vyloučením,
- d) smrtí,
- e) prohlášením konkursu na majetek člena,
- f) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- g) doručením vyznamenání o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- h) právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- i) zánikem družstva.

Čl. 10

Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

Čl. 11

Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím lhůty dvou měsíců, přičemž tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když toto oznámí statutárnímu orgánu do jednoho týdne po usnesení. Vypořádací podíl je povinen uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 12

Vyloučení

1. Statutární orgán může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo členům družstva,
 - c) dluží za nájem bytu nebo za úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - d) nezaplátil ve lhůtě stanovené členskou schůzí v plné výši další členský vklad,
 - e) užívá družstevního majetku tak, že družstvu vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo zneužil majetek družstva pro svou potřebu,
 - f) buďto sám nebo ti, kteří s ním užívají byt, hrubě porušují dobré mravy v domě.

V případě, že důvodem pro vyloučení je porušování povinnosti člena určené zákonem nebo stanovami, je nutno dát členu písemnou výstrahu. Ve výstraze musí být stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu.

2. Řízení o vyloučení musí být zahájeno do jednoho roku ode dne, kdy k porušení stanov nebo zákona ze strany člena došlo.
3. Je-li jednání člena předmětem šetření jiného orgánu, začíná běžet lhůta podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členu oznámeno písemně, osobně nebo doporučeným dopisem.
5. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy se rozhodnutí statutárního orgánu o vyloučení dostalo do dispoziční sféry člena.
6. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká.
7. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.
8. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 6 vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody.

Čl. 13

Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, který zdědil členská práva a povinnosti.

Čl. 14

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.

Čl. 15

Likvidace družstva

Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Čl. 16

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů
 - b) dohodou rozvedených manželů
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manžely.
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem o vystoupení, vyloučením a zánikem družstva likvidací.

Čl. 17

Majetkové vypořádání

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství.
3. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.

Strana sedmá.

4. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
7. Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na předchozí uvolnění bytu. Nebude-li byt bývalým členem vyklizen, je družstvo oprávněno započíst proti jeho vypořádacímu podílu veškeré náklady spojené s uplatněním práva družstva na vyklizení bytu, včetně nákladů na bytovou náhradu.
8. Při převodu členských práv a povinností nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
9. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích, pokud zákon nestanoví jinak.

Část třetí

Organizace družstva

Čl. 1

Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze
 - b) předseda družstva.
2. Působnost představenstva a kontrolní komise vykonává členská schůze.

Čl. 2

Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen „členská schůze“), kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat předsedu družstva,
 - c) schvalovat řádnou účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a zprávu o jeho činnosti,
 - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o výši dalšího členského vkladu a o jeho splatnosti,
 - h) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a Obchodního zákoníku a o jiných významných majetkových dispozicích,
 - i) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytů a za plnění poskytovaná s jejich užíváním, jakož i způsob jejich vyúčtování a placení,
 - j) rozhodovat o uzavření nájemní smlouvy s nájemcem, který není členem družstva, včetně stanovení výše nájemného,
 - k) rozhodovat o zásadách pro přiznání odměny v souvislosti s výkonem pracovních činností pro družstvo,
 - l) volit další komise k plnění vzniklých úkolů a požadavků nebo plněním pověřit některého člena družstva,
 - m) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva,
 - n) schvalovat jednací a volební řád,
 - o) schvalovat organizační řád družstva,
 - p) rozhodovat o dalších záležitostech, které si členská schůze vyhradí formou dodatku ke stanovám, popř. svým usnesením,
 - q) projednávat a schvalovat zprávy předsedy o činnosti družstva.
 - r) rozhodovat o věcech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradila,
 - s) rozšíření práva a povinnosti členů podle potřeb družstva, přičemž rozšíření nesmí být v rozporu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva,

- t) rozhodovat o prodeji nebo o jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká.
3. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Pořad jednání musí být oznámen na vývěsce ve vchodě a pozvánkami vhozenými členům do poštovní schránky a to vše nejpozději 8 dnů před zasedáním členské schůze
 4. Jednání členské schůze družstva svolává statutární orgán podle potřeby, nejméně 1x za půl roku. Na žádost jedné třetiny členů družstva statutární orgán zařadí jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Pokud žádost došla statutárnímu orgánu po zaslání pozvánky, je možné záležitost zařadit na pořad jednání jen se souhlasem všech členů družstva.
 5. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně jedna třetina členů družstva.
 6. Členská schůze je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva; k přijetí rozhodnutí je nutná většina hlasů přítomných členů družstva.
 7. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení čl. 2, odst. 6, část věty před středníkem.
 8. Členové družstva mají při hlasování na členské schůzi každý jeden hlas. Členové družstva žijící v jednom bytě mají při hlasování na členské schůzi pouze jeden hlas. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby ho na členské schůzi zastupoval.
 9. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.
 10. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e) přílohy k zápisu, a to:
 - seznam účastníků schůze
 - pozvánka na schůzi
 - podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
 11. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
 12. Usnesení členské schůze bude vhodným způsobem zveřejněno .
 13. **Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh může člen podat soudu, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil statutárnímu orgánu do jednoho měsíce od konání této členské schůze, a nebyla-li svolána řádně, do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky statutárnímu orgánu.**

Čl. 3

Předseda družstva

1. Předseda družstva je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
2. Předseda je oprávněn jednat jménem družstva navenek ve všech věcech.
3. Předseda zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.

Čl. 4

Pomocné orgány

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které však nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Ten také určuje úkoly pomocných orgánů.
2. Členy pomocných orgánů mohou být i nečlenové družstva.

Čl. 5

Zastoupení

Předseda družstva může pověřit zastupováním družstva na základě plné moci i jiné fyzické a právnické osoby.

Čl. 6

Společná ustanovení k části třetí

1. Předsedou družstva může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právním úkonům, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Za bezúhonného se nepovažuje ten, kdo byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný úmyslně k nepodmíněnému odnětí svobody v trvání alespoň jednoho roku nebo jehož skutková podstata souvisí s podnikáním, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání družstva. Překážkou provozování živnosti je prohlášení konkursu na majetek nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku a rovněž doba tří let poté, co soud zrušil konkurs proto, že bylo splněno rozvrhové usnesení nebo majetek nepostačuje k úhradě nákladů konkursu.
2. Funkční období činí tři roky. Předseda může být volen opětovně.
3. Předseda je povinen vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
4. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škody uplatňuje předseda. Vůči předsedovi uplatňuje nároky družstva členská schůze prostřednictvím jí určeného člena.
5. Nároky družstva dle odst. 3 a 4 mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze.
6. Neplní-li předseda řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat členská schůze a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí, byl-li zvolen.
7. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to členské schůzi. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala členská schůze. Členská schůze musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděla, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
8. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
9. Není-li náhradník zvolen, může orgán povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
10. Členům volených orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.
11. Pro účely naplnění činnosti družstva mohou být vydávány předsedou dílčí zásady a směrnice dle potřeb družstva, a to zejména:
 - a) organizace a řídicí složky bytového družstva,
 - b) zásady pro přiznání odměny v souvislosti s výkonem funkce člena voleného orgánu družstva,
 - c) zásady pro přiznání odměny v souvislosti s výkonem pracovní činnosti pro družstvo,
 - d) spisový řád a jednací,
 - e) podrobná směrnice o rozsahu oprav a údržby hrazených z fondu oprav družstva,
12. Tyto směrnice budou jednotlivě projednány a schváleny členskou schůzí a budou k nahlédnutí u statutárního orgánu družstva.
13. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
14. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
15. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
16. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo zákon nestanoví něco jiného.
17. Předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.
18. O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Strana desátá.

19. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla držitelem poštovní licence nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu vedenou v členské evidenci. Je-li písemnost doručována doporučeným dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence a adresát odmítne převzetí zásilky, má se za to, že je doručena dnem odmítnutí. Nebude-li adresát zastižen na adrese dle členské evidence, doručí se zásilka jiné dospělé osobě bydlící v téže bytě nebo v téže domě, je-li ochotna obstarat odevzdání písemnosti a tímto dnem je zásilka doručena. Nemá-li možno ani takto doručit, písemnost se uloží a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do tří dnů ode dne uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.
20. Jednání orgánů družstva :
- orgány družstva jednají dle své pravomoci a působnosti o záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání (pozvance), popř. o záležitostech, na jejichž projednání se orgán dodatečně platně usnesl při zahájení jednání,
 - z jednání kolektivních orgánů družstva se pořizují zápisy,
 - podrobnosti stanoví jednací řád družstva,
 - zápisy podepisuje ten člen orgánu družstva, který jeho jednání řídil a zapisovatelé zvolení před jednáním orgánu,
 - výsledky jednání orgánů družstva, především členské schůze jsou zveřejňovány vyvěšením zápisů z jednání na vývěškách v jednotlivých domech,
 - každý člen má právo vyžadovat si k nahlédnutí zápisy orgánů družstva včetně jeho příloh.

Část čtvrtá Nájem bytu

Čl. 1

Vznik nájmu

- Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel (družstvo) přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Nemá-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- Člen má právo a povinnost uzavřít nájemní smlouvu k bytu, který mu byl přidělen na základě rozhodnutí členské schůze o přidělení bytu.
- Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, výši nájemného, výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a způsob jejich výpočtu. Tyto podmínky jsou splněny i v případě, že jsou obsaženy v jiném dokumentu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Čl. 2

Práva a povinnosti z nájmu

- Spolu s nájemcem mohou byt užívat i další osoby podle rozhodnutí nájemce bytu. Družstvo má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
- Nájemce bytu je povinen oznámit statutárnímu orgánu družstva všechny osoby, které užívají spolu s ním byt a to do 15 dnů. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nebude-li tato povinnost splněna ani do 30 dnů, jedná se o závažným způsobem porušené členské povinnosti.
- Nájemce bytu je povinen po předchozím oznámení umožnit statutárnímu orgánu družstva nebo jiné pověřené osobě zjištění technického stavu bytu, umožnit přístup k odpočtu měřidla, případně přístup k instalaci nových měřidel a provedení oprav.
- Nájemce bytu je povinen umožnit provedení úprav a oprav bytu, a to nejen těch, které jsou v plánu oprav.
- Nájemce bytu je povinen dodržovat domovní řád, je-li družstvem vydán.

Čl. 3

Zánik nájmu

Nájem bytu zaniká:

- zánikem členství nájemce v družstvu,
- písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- písemnou výpovědí nájemce bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce.,
- uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou.

Čl. 4

Podnájem

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jen na základě písemné smlouvy.
2. Smlouva o podnájmu musí být uzavřena vždy jen na dobu určitou. Smlouva je neplatná bez písemného souhlasu statutárního orgánu družstva.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Čl. 5

Výměna bytu

1. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu.
2. Dohoda o výměně bytu podléhá písemnému souhlasu Statutárnímu orgánu. Stanovisko je tento povinen sdělit do 15 dnů od doručení žádosti.
3. Dohodou o výměně bytu se členem družstva se na nového nájemce současně převádějí členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu.

Čl. 6

Nájemné a úhrada nákladů

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu ve výši nákladů družstvem vynaložených na provoz a správu domu, ve lhůtách stanovených nájemní smlouvou, jejími přílohami, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze.
2. Nájemné a záloha na plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí měsíčně, nejpozději do 25. dne běžného měsíce. Vyúčtování a finanční vypořádání nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu se řídí termíny stanovenými zvláštním právním předpisem pro vyúčtování nákladů na teplo a ohřev TUV. Na základě výsledku vyúčtování nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu má statutární orgán družstva právo rozhodnout o úpravě výše záloh tak, aby omezil vznik nadměrných přeplatků nebo nedoplatků.
3. Nezaplatí-li nájemce předepsané platby v termínu, je povinen uhradit navíc poplatek z prodlení, a to ve výši stanovené zvláštním předpisem.
4. Výši nájemného uvedeného v nájemní smlouvě může družstvo jednostranným právním úkonem zvýšit nebo snížit, a to na základě rozhodnutí členské schůze s ohledem na potřebu krytí nákladů spojených s činností bytového družstva.
5. Prostředky zaplacené členem na opravy a údržbu se nevyúčtovávají a zůstatek se převádí do následujícího roku.

Čl. 7

Opravy a úpravy

1. Opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.
2. Členská schůze stanoví usnesením pravidla pro provádění oprav nebo úprav v bytě a stanoví rozsah oprav, které v bytě provádí na své náklady nájemce.
3. Nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu bytu a včasné provedení oprav, má právo učinit tak po předchozím upozornění družstvo a současně od nájemce požadovat úhradu.
4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na společných částech domu sám nebo osoby, které s ním byt užívají.
5. Nájemce je povinen oznámit družstvu potřebu těch oprav, které se týkají jím užívaného bytu, a to bez zbytečného odkladu. Při porušení těchto povinností mu může družstvo předepsat k úhradě škodu, která takto vznikla.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě i mimo něj bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.
7. Souhlas družstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
8. Po provedení stavebních úprav je člen povinen předat družstvu podklady o provedených stavebních úpravách a to do 30 dnů ode dne jejich provedení nebo do 15 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu.
9. Změna účelu užívání bytu nebo jeho části podléhá zvláštním předpisům a je možná pouze se souhlasem družstva.

Část pátá

Hospodaření družstva

Čl. 1

Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných hospodařením s byty, případně nebytovými prostory nebo z jiných zdrojů.
2. Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření tyto fondy:
 - a) nedělitelný fond,
 - b) další fondy podle potřeby, na základě usnesení členské schůze.

Čl. 2

Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva je při jeho založení tvořen souhrnem základních členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
2. Základní kapitál činí při založení družstva 108 000 Kč.
3. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 000 Kč.
4. Kapitál se zvyšuje, respektive snižuje přijetím nových členů nebo skončením členství v družstvu.

Čl. 3

Nedělitelný fond

1. Nedělitelný fond se doplňuje každým rokem nejméně o 10 % čistého zisku, a to do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu.
2. Nedělitelný fond se v případě likvidace družstva použije na úhradu případných ztrát a pokud by nebyly, stane se součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy družstva. O použití nedělitelného fondu rozhoduje statutární orgán.
3. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.
4. Při vzniku družstva je nedělitelný fond vytvořen vkladem zakládajících členů ve výši 10 % základního členského vkladu.

Čl. 4

Opravy a údržby

1. Opravy a údržby hrazené z prostředků družstva jsou zejména opravy:
 - nosných vodorovných a svislých konstrukcí domu včetně základů,
 - střešního pláště včetně podhledů,
 - obvodového pláště včetně výplní okenních otvorů, zábradlí, okapových plechů, opravy balkónů a oken,
 - společné prostory,
 - vnitřních povrchových úprav ve společných prostorách domu,
 - veškerých společných vedení vodovodu až k měřidlům bytů včetně měřidel,
 - kanalizace společných rozvodů ležatého a stoupacího kanalizačního vedení až k odbočkám pro připojení kanalizačního rozvodu v rámci bytu,
 - společného ležatého a stoupacího rozvodu plynovodu až k bytovým plynoměrům,
 - elektroinstalace až k bytovým rozvaděčům vyjma těchto rozvaděčů,
 - rozvodů společné televizní antény (STA) včetně anténních systémů až do instalačních krabic v bytech vyjma vlastních zásuvek STA,
 - případy vis major – zejména následky živelných pohrom, posuvů půdy, poruchy způsobené tektonickou činností a jiné případy přesahující pojem náhod v běžném smyslu.
2. V bytech se budou realizovat a hradit z prostředků družstva zejména:
 - opravy, výměny a údržba společných rozvodů stoupacích vedení vodovodu (studená pitná voda, teplá užitková voda a cirkulace) až k měřidlům bytů včetně měřidel,
 - společných rozvodů ležatého a stoupacího kanalizačního vedení až k odbočkám pro připojení kanalizačního rozvodu v rámci bytu,
 - celého rozvodu ústředního vytápění včetně rozvodů v bytě a otopných těles vyjma termostatických regulačních hlavíc,
 - rozvodu společné televizní antény (STA) včetně anténních systémů až do instalačních krabic v bytech vyjma vlastních zásuvek STA,
 - konstrukční a statické poruchy zasahující i do vnitřních konstrukcí bytu (nosných i nenosných),

Strana třináctá.

- úhrada škod vzniklých havárií na společných rozvodech instalačních vedení nad rámec plnění pojistné smlouvy celého domu uzavřené družstvem.
- 3. Všechny ostatní opravy, úpravy, výměny, údržba apod. uvnitř jednotlivých bytů budou realizovány, zajištěny a hrazeny jednotlivými nájemci bytů.

Čl. 5

Finanční hospodaření

Zásady finančního hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 6

Účetní závěrka a výkaznictví, účetní rok

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní navrhne statutární orgán i způsob rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztrát. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrad ztrát k nahlédnutí, případně požádat o její písemné vyhotovení. Statutární orgán družstva zabezpečí vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva.
2. Roční účetní závěrky i zvláštní účetní závěrky se provádějí a podléhají kontrole podle obecně závazných právních předpisů.
3. Družstvo zpracovává a příslušným orgánům poskytuje výkazy o své činnosti podle obecně závazných právních předpisů.
4. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince.
5. První účetní rok družstva začíná zápisem do obchodního rejstříku a končí dnem 31. prosince téhož roku.
6. Účetnictví se vede za družstvo jako celek.
7. Vzhledem k tomu, že dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek družstva neslouží k podnikání, družstvo tento neodpisuje.

Čl. 7

Odpovědnost za hospodaření

1. Družstvo odpovídá za závazky celým svým majetkem. Členové družstva ručí za závazky družstva pouze v rozsahu uvedeném v těchto stanovách.
2. Stát ani jiná právnická osoba neručí za závazky družstva a družstvo neručí za závazky státu nebo jiných právnických osob, pokud by výslovně takovou záruku nepřevzalo.

Čl. 8

Použití zisku, úhrada ztráty

1. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbýlý zisk se použije podle rozhodnutí členské schůze.
2. Ztrátu hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
 - a) z nedělitelného fondu,
 - b) rozvržením na členy družstva, přičemž uhrazovací povinnost nesmí přesáhnout trojnásobek členského vkladu,
 - c) kombinací výše uvedených způsobů.

Část šestá Zánik družstva

Čl. 1.

Podmínky zániku

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace.
2. Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato, přičemž rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem,
 - b) rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci
 - c) usnesením členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato,

Strana čtrnáctá.

- d) prohlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.

Čl. 2

Likvidace

Případná likvidace družstva se provede podle obchodního zákoníku, popř. podle zvláštního zákona, stanoví-li jiný způsob likvidace.

Část sedmá

Čl. 1

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Pro úpravu právních vztahů družstva, jeho členů, hospodaření s majetkem družstva a jeho členů a všech dalších postupů, pokud vycházejí ze zákona a nebyly v těchto stanovách uvedeny, použijí se příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku včetně jejich prováděcích předpisů.
2. Další změny jsou možné pouze písemným dodatkem po předchozím schválení členskou schůzí družstva.

Čl. 2

Platnost a účinnost

Stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí a v plném rozsahu nahrazují předchozí stanovy družstva.

Z tohoto notářského zápisu se vydávají čtyři stejnopisy JUDr. Oldřichu Krpce. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, zvoleným předsedou ustavující členské schůze a notářem JUDr. Vladimírem Poláškem přečten, schválen a vlastnoručně podepsán. -----

JUDr. Oldřich Krpec v.r. -----

(L.S.) JUDr. Vladimír Polášek, notář v Orlové ----- Dr. Vladimír Polášek, notář v.r.

Tento stejnopis notářského zápisu, který se vydává pro JUDr. Oldřicha Krpce a byl vyhotoven dne 12.12.2013, souhlasí doslovně s notářským zápisem sepsaným JUDr. Vladimírem Poláškem, notářem se sídlem v Orlové ze dne 12.12.2013, pod Nz 174/2013.----



