

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Bytové družstvo Oskar, Mělník

V Mělníce dne 31. března 2015

Obsah:

ČÁST I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	3
ČL. 1. - FIRMA A SÍDLO.....	3
ČL. 2. - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ O DRUŽSTVU.....	3
ČL. 3. - PŘEDMĚT ČINNOSTI.....	3
ČL. 4. - ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD A DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD.....	3
ČÁST II. - ČLENSTVÍ.....	4
ČL. 5. - VZNIK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU.....	4
ČL. 7. - ZÁNİK ČLENSTVÍ, PŘEVOD A PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU.....	4
ČL. 8. - MAJETKOVÉ VYPOŘÁDÁNÍ.....	6
ČL. 9. - PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ A DRUŽSTVA.....	6
ČL. 10. - NÁJEM BYTU, SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU, ÚHRADA A VYÚČTOVÁNÍ.....	8
ČL. 11. - PRONAJÍMÁNÍ VOLNÝCH BYTŮ.....	10
ČÁST III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	10
ČL. 12. - FORMY MAJETKOVÉ ÚČASTI.....	10
ČL. 13. - ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ O HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	10
ČL. 14. - MAJETKOVÉ VZTAHY, ZÁKLADNÍ KAPITÁL.....	10
ČL. 15. - HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA.....	11
ČL. 17. - PODÍL NA LIKVIDAČNÍM ZŮSTATKU V PŘÍPADĚ ZÁNIKU DRUŽSTVA A ÚHRADA ZTRÁTY DRUŽSTVA.....	11
ČÁST IV. - ORGÁNY DRUŽSTVA.....	11
ČL. 18. - ČLENSKÁ SCHŮZE.....	12
ČL. 19. - PŘEDSTAVENSTVO.....	13
ČL. 20. - KONTROLNÍ KOMISE.....	14
ČL. 21. - SPOLEČNÁ USTANOVENÍ O ORGANIZACI DRUŽSTVA.....	15
ČÁST V. - ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA.....	15
ČL. 22. - ZRUŠENÍ DRUŽSTVA.....	15
ČÁST VI. - SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	15
ČL. 23. - SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.....	16
ČL. 24. - ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	16

ČÁST I. - ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Čl. 1. - Firma a sídlo

Družstvo přijalo název - firma: **Bytové družstvo Oskar, Mělník**

Sídlo družstva: **Mělník**

Družstvo vzniklo zápisem do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl Dr, vložka 5314, dne 7. února 2002

Čl. 2. - Základní ustanovení o družstvu

1. Bytové družstvo Oskar, Mělník (dále jen „družstvo“) je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem koupě domů a zajišťování bytových potřeb svých členů, zejména v oblasti bydlení v domě - čp. 2992, 2993, 2994 Pod Vrchem, 276 01 Mělník.

2. Družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon 90/2012 Sb., dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (zákon 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“) a těmito Stanovami.

3. Družstvo vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva, nestanovuje-li zákon nebo tyto stanovy pro některé případy jinak.

Čl. 3. - Předmět činnosti

1. Pronájem bytů a nebytových prostor, vč. poskytování základních služeb s tímto pronájmem spojených.

2. Družstvo zajišťuje správu a provoz domu.

3. Družstvo zabezpečuje základní služby souvisejících s užíváním domu a jednotlivých bytů (dodávky energií, odvoz odpadků, úklid apod.).

4. Družstvo zajišťuje vhodné využití společných nebytových prostor.

5. Družstvo zajišťuje další činnosti, o kterých rozhodne členská schůze

6. Družstvo provozuje informační desku a informační internetové stránky s adresou **www. bd-oskar.cz**

Čl. 4. - Základní členský vklad a další členský vklad

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem, jehož výše činí 735,30 Kč (sedmsetřicetpět_korun, třicet_haléřů)

2. Člen přistupující do družstva je povinen splnit vkladovou povinnost při podání přihlášky do družstva, a to bezhotovostním převodem na účet družstva, do 30 dnů od podání přihlášky do družstva.

3. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu dalšími členskými vklady. O převzetí dalšího členského vkladu uzavře družstvo s členem družstva písemnou smlouvu v souladu s § 572 odst. 1 ZOK. Smlouvu o dalším členském vkladu členská schůze neschvaluje. Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů.

ČÁST II. - ČLENSTVÍ

Čl. 5. - Vznik členství v družstvu

1. Členem družstva může být jen fyzická osoba. Členství právnických osob se výslovně vylučuje (§ 577 odst 1 ZOK).

2. S členstvím v družstvu vzniká současně závazek člena k úhradě základního členského vkladu a dalšího členského vkladu a k budoucí finanční účasti nutné pro plnění předmětu činnosti, následných ustanovení těchto stanov a příslušných zákonných ustanovení.

3. Při založení družstva vzniklo zakládajícím občanům členství dnem zápisu do obchodního rejstříku u příslušného soudu. Osoby, které se nestaly členy družstva, zůstávají nájemci, nečleny družstva. Výše nájemného s těmito osobami je sjednána dohodou v souladu s platnými právními předpisy.

4. **Členství za trvání družstva vznikne za současného splnění těchto podmínek:**

- představenstvo družstva rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena, a to na základě jeho písemné přihlášky. Přihláška obsahuje firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu (§ 777 odst. 2 ZOK).

- uchazeč splní svou vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu dle čl. 4 odst. 2. těchto Stanov

- uchazeč splní svou vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši stanovené představenstvem družstva, Výše dalšího členského vkladu bude uchazeči o členství sdělena do jednoho měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena. Další členský vklad musí být uhrazen ve lhůtě stanovené představenstvem, ne však delší než 30 dnů od doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva.

O členství nového uchazeče je představenstvo povinno rozhodnout do 30 dnů ode dne doručení jeho přihlášky, jinak platí, že členství schválilo. Rozhodnutí mu musí být oznámeno doporučeným dopisem nebo osobním doručením proti podpisu.

5. Členství nového člena vznikne dále **převodem a přechodem členství** (družstevního podílu)

6. **Společné členství manželů vznikne** tehdy, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.

7. Práva a povinnosti spojené s členstvím v družstvu jsou vázána ke konkrétnímu bytu.

8. **Zápisné nově přijímaných členů** (nabyvatelů družstevního podílu) činí 10 000 Kč (desettisícorunčeských), je splatné při podání přihlášky a bude uhrazeno novým členem. Toto zápisné se však neplatí, pokud je za člena družstva přijímán potomek člena družstva, který na něj převedl svůj podíl anebo jestliže členství nového člena družstva vznikne na základě dědictví.

9. Jestliže členství nevznikne, je představenstvo povinno dosud splacenou částku vrátit do 30-ti dnů ode dne, kdy byla představenstvu tato skutečnost zřejmá. Nové členství nevznikne, jestliže uchazeč nesplní podmínky těchto stanov.

10. **Spoluvlastnictví** družstevního podílu se vylučuje.

Čl. 6. - Zánik členství, převod a přechod družstevního podílu

Členství v družstvu zaniká

1. **Dohodou**
2. **Vystoupením** člena
3. **Vyloučením** člena
4. **Převodem** družstevního podílu
5. **Přechodem** družstevního podílu
6. **Smrtí** člena družstva
7. **Prohlášením konkursu** na majetek člena
8. **Zamítnutím** insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
9. **Doručením vyrozumění** o neúspěšné opakované dražbě v řízení o exekuci nebo o výkonu rozhodnutí, nebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí k postižení členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností, k postižení družstevního podílu 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.
10. **Zánikem** družstva bez právního nástupce

Příčemž:

ad 1, 2 - dohoda o zániku členství a oznámení o **vystoupení** člena z družstva musí mít písemnou formu. Zánik členství nastane následným prvním dnem kalendářního měsíce po uplynutí jednoho měsíce od doručení písemného oznámení. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně. S odvoláním vystoupení z družstva musí souhlasit představenstvo.

ad 3 - vyloučen může být člen pro opětovné hrubé porušení členských povinností, pokud již byla udělena výstraha s tím, že rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do šesti měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. O vyloučení, které musí být členu písemně oznámeno, rozhoduje členská schůze družstva.

Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. Proti rozhodnutí členské schůze může vylučovaná osoba podat ve lhůtě do tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí za neplatné. Odvolání má odkladný účinek.

Hrubým porušením se rozumí zejména

- a. užíváním družstevního majetku tak, že družstvu vzniká značná škoda způsobená samotným členem družstva nebo třetí osobou, které člen užívání majetku družstva umožnil, nebo jeho návštěvou v souvislosti s jím užívaným bytem a společných prostor;
- b. nesplnění uhrazovací a příspěvkové povinnosti členů a zejména prodlení s úhradou závazků, vyplývajících z těchto stanov a nájemní smlouvy, která trvá déle než tři měsíce,

c. jestliže člen družstva, nebo ti, kdo s ním bydlí, případně jeho návštěvy přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, nebo nepoužívají prostory v domě k určenému účelu, nebo způsobují závažné škody či obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí,

d. byl-li člen družstva nebo člen jeho rodiny pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva a jejich rodinným členům.

ad 4 - převod družstevního podílu na základě smlouvy o převodu družstevního podílu je vůči družstvu účinný dnem doručení účinné smlouvy družstvu, ledaže smlouva o převodu určí účinky pozdější. Smlouva o převodu družstevního podílu též obsahuje ujednání o majetkovém vypořádání účastníků.

ad 6 - při smrti člena platí:

a. bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží družstevní podíl;

b. smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice nebo právního nástupce.

c. dědic družstevního podílu zůstavitele nebo jiný oprávněný právní zástupce může požádat družstvo o členství do dvou měsíců po nabytí právní moci rozhodnutí soudu a stává se členem družstva, pokud nevyhoví svou účast v družstvu bez zbytečného odkladu, nejdéle jeden měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, a to s výpovědní dobou 3 měsíců; během výpovědní doby není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.

d. nepřešlo-li členství na dědice nebo jiného právního nástupce, toto zaniká dnem smrti člena a na dědice nebo jiného právního nástupce přechází nárok na vypořádací podíl.

11. Zánikem členství zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jako i právo bydlení všech osob, které v bytě bydlí.

12. Společné členství manželů v družstvu zaniká zánikem společného jmění manželů, přičemž společné členství manželů zaniká:

- smrtí jednoho z manželů
- písemnou dohodou manželů, která musí být ve formě veřejné listiny
- rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil, nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.

Čl. 7. - Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, který je roven výši splněného členského vkladu přičemž:

a. zápisné dle § 6 odst 6 Stanov se nevrací;

b. vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců od schválení účetní závěrky družstva za rok, v němž členství zaniklo, nejdéle však do 2 roků ode dne zániku členství;

c. výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu;

d. při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi (o takovouto částku se vypořádací podíl sníží).

2. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. V případě převodu členských podílů mezi členy družstva se vzájemné nároky členů vypořádají mezi sebou. Oprávněné splatné pohledávky družstva vůči bývalému členovi může družstvo uplatňovat i vůči novému členu, na kterého byl družstevní podíl převeden.

Čl. 8. - Práva a povinnosti členů a družstva

1. Člen má právo:

- podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo a prostřednictvím volených orgánů.
- hlasovat na členské schůzi. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé jako společní členové mají jeden shodný hlas. Váže-li se k bytu více členských práv (např. vznikem dědictví apod.), platí při hlasování pouze jeden shodný hlas. Při rozdílu hlasů se považují tyto hlasy za neplatné.
- volit a být volen do orgánů družstva, je-li starší 18 let a je-li plně svéprávný.
- předkládat návrhy na zlepšení činnosti, vznášet připomínky, případné stížnosti adresované orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován.
- být seznámen obvyklým způsobem (na požádání musí být umožněno i nahlédnutí) s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu, společných prostor a služeb s tímto užíváním spojených, o činnosti a stavu majetku družstva.
- požadovat svolání členské schůze
- na uzavření nájemní smlouvy k bytu.
- na převod bytu do osobního vlastnictví, který užívá na základě nájemní smlouvy, jestliže členská schůze rozhodne o vymezení bytů jako samostatných jednotek ve smyslu obecně závazných právních předpisů o bytovém spoluvlastnictví
- kromě práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení k tomu účelu, ke kterému jsou určeny, jakož i požadovat plnění služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva, ustanovení nájemní smlouvy a dodržovat pravidla občanského soužití;
- b. na ustavující schůzi potvrdit prohlášením vlastnoručně podepsaným, že má zajištěny finanční prostředky ke složení členského podílu určeného na zaplacení na něho příslušející části z ceny družstvem kupované nemovitosti a uhradí tento podíl v potřebné výši a stanoveném čase;
- c. platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, jakož i zálohy a nedoplatky z vyúčtování;
- d. chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, pokud byl členskou schůzí přijat, dále předpisy o požární ochraně a bezpečnosti, řádně užívat a udržovat pronajatý byt a včas provádět jeho potřebnou údržbu a opravy;
- e. nestačí-li ke krytí případné ztráty družstva fondy družstva, přispět k její úhradě na základě rozhodnutí členské schůze;
- f. provádět včas a řádně činnost pro družstvo, ke které se zavázal, nebo o níž bylo na členské schůzi společně rozhodnuto;
- g. umožnit pověřeným pracovníkům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (minimálně jedenkrát do roka), provádění odečtu měřidel umístěných v bytě, příp. umožnit jednorázové přeměření užívané podlahové plochy bytu a

sklepa pro objektivní procentní rozpočítání příslušného podílu z celkových plateb a nákladů družstva. Dále umožnit přístup, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních bytových jednotek, případně domu jako celku, též v případě havárií;

h. uhradit škody na družstevním majetku, které způsobil sám, člen jeho domácnosti, jeho nájemce (podnájemce), nebo jeho návštěvník;

i. oznámit představenstvu do třiceti dnů změny rozhodující pro rozúčtování cen služeb za účelem aktualizace členské a bytové evidence a rozúčtování záloh a úhrad za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu (počet osob v bytě). Změna bude účtována od prvního dne měsíce následujícího po vzniku této skutečnosti změny.

j. oznamovat představenstvu přechodnou adresu (telefon) pro případ havárie a učinit taková opatření, aby mohlo družstvo, zejména při delší nepřítomnosti osob v užívaném bytě rychle vyrozumět nájemce, aby mohl v nejkratší době zařídit otevíření bytu;

k. v případě prodlení s jakýmkoliv platbami ve prospěch družstva, spojenými s pořízením nemovitosti, její správou, údržbou, opravami, rekonstrukcí, modernizací a užíváním bytu a společných prostor, tj. splácení na něj připadajících plateb, měsíčních splátek a mimořádných odůvodněných nákladů přejímá člen družstva na sebe sankční břemeno za škody a náklady, jež by prodlením plateb družstvu vznikly;

l. při absenci pojištění bytu člena, ručí tento sám za škody na majetku vzniklé v důsledku nahodilé (mimořádné) události.

m. člen odpovídá plně za řádný technický stav, údržbu, opravy a bezpečný provoz bytové elektroinstalace, bytových plynových rozvodů, rozvodů tlakové vody v bytě, bytové části topných rozvodů a těles ústředního topení, vnitřních kanalizačních rozvodů a spotřebičů připojených na tyto rozvody,

Právům a povinnostem člena odpovídají práva a povinnosti družstva.

3. Družstvo je povinno:

a. zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu a poskytovat v mezích svých provozních možností dohodnuté služby spojené s bydlením;

b. v mezích svých finančních možností starat se o řádnou a včasnou údržbu, opravy a modernizaci družstevního domu s výjimkou vnitřních prostorů jednotlivých bytů, pečovat o společné vnitřní a vnější prostory, provoz společných technologických zařízení a společných technických sítí s výjimkou údržby, oprav a výměn technologických zařízení a technických sítí jednotlivých bytů.

c. nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimž je výkon práva člena u bytu ohrožen, má člen právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců od odstranění závad.

4. Ručení družstevním podílem nebo jeho zastavení se nepřipouští.

Čl. 9. - Nájem bytu, služby spojené s užíváním bytu, úhrada a vyúčtování

1. Členství v družstvu je spojeno s výlučným právem užívání určitého bytu podle nájemní smlouvy v souladu s těmito stanovami a s užíváním společného vybavení domu a prostor. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových

potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné.

2. V nájemní smlouvě lze sjednat i předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud si nájemce s pronajímatelem současně vymezí práva a povinnosti z toho plynoucí, zejména výši a způsob úhrady nákladů na provedení úpravy.

3. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň:

a. označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,

b. určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (dále jen „služby“) v souladu se zákonem upravujícím poskytování služeb spojených s bydlením a určení dalších náležitosti s tím spojených,

c. určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,

d. ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov,

e. nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

4. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva - nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

5. Nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy za služby vždy nejpozději 25. dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí bezhotovostním způsobem na účet družstva.

6. Vyúčtování služeb vypracovává družstvo a zveřejňuje je po odsouhlasení kontrolní komisí.

7. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání bytu (nájemného) a záloh na služby nájemci uhradí do konce měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo doručeno vyúčtování.

8. Podané odvolání proti vyúčtování nemá odkladný účinek.

9. Přeplatky z vyúčtování úhrad za užívání bytu (nájemného) a záloh na služby převádí družstvo bezhotovostně na účet nájemců do konce měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo doručeno vyúčtování.

10. Náklady spojené s údržbou nebo úpravami bytu prováděné členem družstva se nezapočítávají na členský podíl.

11. Byt a jeho součásti jsou ohraničeny:

a. vnějším lícem vstupních dveří do bytu, zábradlím balkónu, venkovním lícem okenního rámu a vnějšího zasklení oken, vnitřním lícem okenního parapetního zdiva a ostění pro okna mimo lodžii, podlahami a stropy, které se nacházejí pod uzavřením bytu. Součástí bytu jsou i větrací rozvody a prostory sklepa k bytu patřící

b. instalací přívodu energií, medií a odpady a to

- elektroinstalace ve zdech od vývodu z elektroměru až k zásuvkám a spotřebičům včetně spotřebičů;

- u kanalizačních odpadů všechny rozvody v bytě až po odbočku na stoupačce odpadní vody;

- u slaboproudých rozvodů veškeré rozvody ve zdech včetně připojovacích krabic a to, i pokud jsou tyto umístěny mimo prostor bytu vyjma stoupacích vedení pro ostatní byty;

- u topných rozvodů od prvního připojovacího šroubení uzavíracích ventilů radiátorů včetně radiátorů.

12. Stoupací rozvody a vedení energií a médií sloužící rovněž pro ostatní byty nejsou součástí bytu.

13. Součástí bytu je i bytové vybavení a zařízení, jež je dle nájemní smlouvy poskytováno jako součást bytu, přičemž člen družstva - nájemce bytu:

a. je povinen byt udržovat ve stavu způsobilém k řádnému užívání, provádět jeho potřebnou údržbu a opravy a řádně užívat a pečovat o vybavení společných prostor;

b. není oprávněn provádět v bytě bez souhlasu družstva stavební úpravy, ani úpravy na rozvodech energií a médií, ani nijak zasahovat do funkce měřidel energií a vody, ani provádět podstatné změny podléhající ohlašovací povinnosti bez povolení či ohlášení dle stavebního zákona, jimž by došlo ke změně vzhledu domu, ohrožení statické bezpečnosti, přemístění vnitřních příček bytu nebo narušení činnosti technického zařízení domu apod., nebo omezení práv ostatních členů - nájemců v domě.

Čl. 10. - Pronajímání volných bytů

1. Uvolněné byty pronajímá družstvo na základě výběrového řízení. O výsledku výběrového řízení na přijetí nového člena na místo člena, jehož členství zaniklo, rozhoduje členská schůze na návrh představenstva.

2. Mimo výběrové řízení může dále představenstvo navrhnout členské schůzi pronajmout byt členu, jehož byt, který v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření nájemní smlouvy na jeho užívání nesprávným postupem družstva.

3. Mimo výběrové řízení může představenstvo navrhnout členské schůzi pronajmout uvolněný byt členu, který v družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen družstva písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí.

4. Před uzavřením nájemní smlouvy k uvolněnému bytu představenstvo vyzve písemně člena ke splacení doplatku členského vkladu. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.

5. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě členský vklad, nebo jestliže písemně odmítne uzavřít nájemní smlouvu, představenstvo mu zruší členství.

6. Představenstvo může zrušit pravomocné rozhodnutí o pronájmu bytu v případech, kdy:

a. člen na výzvu předsedy neuhradil ve stanovené lhůtě nesplacenou část členského podílu;

b. člen odmítl převzít byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené představenstvem.

7. Nájemce může uzavřít s třetí osobou **podnájemní smlouvu na byt družstva** pouze s písemným souhlasem představenstva družstva. Žádost o podnájem ze strany nájemce vyžaduje písemnou formu a musí obsahovat úplný výčet osob v podnájemním vztahu. Pokud v pronajatém bytě bydlí jiné osoby, než které byly uvedeny na žádosti, bude nájemce písemně vyzván k nápravě. Při nesjednání nápravy lze podnájem ze strany družstva ukončit. Pokud se nájemce dlouhodobě nezdržuje v místě nájemního bytu, určí pro kontakt s představenstvem družstva svého zástupce.

ČÁST III. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Čl. 11. - Formy majetkové účasti

- 1. Majetková účast člena družstva vzniká v těchto formách:**
 - a. základním členským vkladem,
 - b. dalšími členskými vklady určenými na pořízení - koupi budov s pozemkem do vlastnictví družstva, jejich modernizaci a rekonstrukci;
 - c. případnými dalšími majetkovými účastmi, pokud se na tom usnese členská schůze.
- 2. Členský vklad, jakož i ostatní platby se skládají v korunách českých.**

Čl. 12. - Základní ustanovení o hospodaření družstva

Zdroji krytí nákladů družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

Čl. 13. - Majetkové vztahy, základní kapitál

- 1. Majetkové vztahy členů družstva se řídí obecně platnými právními předpisy a stanovami družstva.**
- 2. Předseda a místopředseda družstva založí a vedou účet družstva u peněžního ústavu.**
- 3. Základní kapitál družstva činí 50.000 Kč (slovy padesát tisíc korun českých).**

Čl. 14. - Hospodaření družstva

- 1. Zdroj na opravy a investice se tvoří zejména pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.**
- 2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.**
- 3. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.**

Čl. 15.- Zisk a omezení hospodaření

- 1. Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.**

2. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

Čl. 16. - Podíl na likvidačním zůstatku v případě zániku družstva a úhrada ztráty družstva

1. Členům vzniká nárok na podíl na likvidačním zůstatku v pořadí
 - a. výplata splacené části členských vkladů;
 - b. výplata zbytku likvidačního zůstatku se rozdělí mezi členy, jejichž členství ke dni zrušení družstva trvalo alespoň jeden rok.
2. Nestačí-li likvidační zůstatek k vypořádání splacených částí členských vkladů, rozdělí se tento podle poměru jejich členských vkladů.
3. Členská schůze může uložit členům družstva povinnost přispět k úhradě ztráty družstva poměrným plněním až do výše základního členského vkladu s tím, že tato povinnost může být členům družstva uložena pouze jedenkrát za rok.
4. Takto uhrazené částky mohou být zcela nebo z části vráceny během následujících tří let v případě, že družstvo docílí úspěšných hospodářských výsledků a má dostatečné finanční zdroje.

ČÁST IV. - ORGÁNY DRUŽSTVA

Orgány družstva jsou:

- a. členská schůze;
- b. představenstvo;
- c. kontrolní komise;

Čl. 17. - Členská schůze

Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.

1. Představenstvo svolává členskou schůzi nejméně jedenkrát za rok
2. O termínech členské schůze musí být každý člen vyrozuměn písemně, včetně programu, nejméně patnáct dnů před jejím konáním. Ve stejné lhůtě musí být pozvánka na členskou schůzi uveřejněna na internetových stránkách družstva www.bd-oskar.cz, a to až do okamžiku konání členské schůze.
3. Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů
4. Do působnosti členské schůze patří
 - a. přijímat a měnit stanovy, přičemž schválením změny členskou schůzí nabývá změna platnosti
 - b. volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise (případně jejich náhradníky) a stanovovat jim odměny za činnost v družstvu;
 - c. schvalovat řádnou roční účetní závěrku;
 - d. rozhodovat o rozdělení a užití přebytku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty;

- e. rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního kapitálu;
 - f. rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
 - g. rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení nebo o jiné změně družstva, popřípadě o jeho zrušení;
 - h. rozhodovat o obsazování a pronajímání uvolněných bytů;
 - i. rozhodovat o stanovení případných dalších majetkových povinností členů;
 - j. rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí.
- 5.** Pro platnost usnesení členské schůze je nutná přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů. Pokud členská schůze rozhoduje o schválení poskytnutí finanční asistence, o uhrazovací povinnosti člena, o zrušení družstva likvidací, o přeměně družstva nebo o vydání dluhopisů, je členská schůze schopná se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 6.** Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.
- 7.** Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů a pro platnost rozhodnutí bude vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů
- 8.** Připouští se hlasování mimo zasedání členské schůze (per rollam) ve smyslu § 652 – 655 ZOK. V případě hlasování per rollam zašle představenstvo všem členům návrh rozhodnutí, který obsahuje:
- text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění
 - lhůtu pro doručení vyjádření člena, a to 15 dnů ode dne doručení návrhu členovi
 - podklady potřebné pro jeho přijetí.
- Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu souhlas s návrhem, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 9.** Na ustavující schůzi družstva mají zakládající členové družstva jeden platný hlas.
- 10.** Pro konkrétní členskou schůzi se může člen družstva dát zastoupit jinou osobou způsobilou k právním úkonům na základě písemné plné moci.
- 11.** Z jednání členské schůze se vyhotovuje zápis, který obsahuje:
- a. datum a místo konání členské schůze;
 - b. přijatá usnesení;
 - c. výsledky hlasování;
 - d. nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
 - e. přílohu k zápisu, která obsahuje seznam účastníků schůze s vlastnoručními podpisy přítomných, plné moci zmocněnců, pozvánku na schůzi, případné podklady, které byly členské schůzi předloženy k projednání a jméno pracovníka odpovědného za správnost vyhotovení zápisu.
- 12.** Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, jakož i obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

Čl. 18. - Představenstvo

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které zákon nebo tyto stanovy nevyhradily jinému orgánu.
3. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
4. Představenstvo je tříčlenné. Členy představenstva volí členská schůze, zvolení členové pak zvolí předsedu, místopředsedu a člena představenstva.
5. Předseda zastupuje družstvo navenek, řídí a organizuje činnost představenstva a běžnou činnost družstva. Ve své činnosti je vázán usnesením členské schůze a představenstva.
6. Jménem představenstva jedná navenek předseda nebo místopředseda.
7. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsaná písemná forma, je třeba podpisu dvou členů představenstva. K vytištěné nebo napsané firmě družstva připojí svůj podpis vždy předseda s místopředsedou, nebo předseda společně s dalším jedním členem představenstva, nebo místopředseda společně s dalším jedním členem představenstva.
8. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
9. Zastupování mohou být pověřeni i další členové představenstva v pořadí určeném představenstvem.
10. Představenstvo zajišťuje řádnou roční účetní závěrku a výroční zprávu o hospodaření družstva. Tyto zprávy předává kontrolní komisi a následně členské schůzi k projednání.
11. Představenstvo se schází podle potřeby. V případě podnětu kontrolní komise je povinno se sejít do deseti dnů od doručení, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku. Jednání svolává předseda.
12. Představenstvo vede seznam členů družstva ve smyslu Čl. 580 ZOK. Do této evidence se zapisuje kromě jména a příjmení člena družstva jeho bydliště, není-li shodné s adresou bytu, se kterým koresponduje členský podíl člena, výše členského vkladu, popř. další skutečnosti. Každý člen má právo do evidence nahlédnout. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanovením zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.
13. Představenstvo odpovídá za vedení pasportizace vybavení společných prostor a domu, veškeré písemnosti související s nabytím a správou domu, hospodařením a majetkem, evidenci osob v bytech a ostatní doklady a údaje nutné pro vyúčtování poskytovaných záloh a členských podílů.
14. Představenstvo rozhoduje o pronájmu nebytových prostor.
15. Představenstvo vede a aktualizuje informační desku formou internetových stránek družstva.
16. V souvislosti s výkonem funkce mají členové představenstva právo na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů a na odměnu za výkon funkce.
17. Členové představenstva jsou voleni na dobu čtyř let.
18. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou, případně členy kontrolní komise v přímém příbuzenském vztahu.
19. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit i jiné osoby na základě plné moci.

20. Pro účely přípravy a realizace oprav, modernizací, havárií a může představenstvo jmenovat své poradní orgány, např. technickou komisi.

Čl. 19. - Kontrolní komise

1. Kontrolní komisi tvoří členové družstva v počtu tří osob. Komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise se ze své činnosti odpovídá pouze členské schůzi družstva a je proto nezávislá na představenstvu.
3. Členy kontrolní komise volí členská schůze, zvolení členové pak zvolí předsedu, kontrolní komise.
4. Kontrolní komisi přísluší zejména kontrolovat.
 - a. dodržování stanov družstva;
 - b. dodržování usnesení členské schůze;
 - c. zachování zásad hospodárnosti a ochrany majetku družstva a použití všech fondů družstva;
 - d. vyjadřuje se k účetní závěrce a k návrhu na rozdělení přebytku nebo k úhradě ztráty družstva a dále pak projednávat stížnosti členů družstva.
5. Kontrolní komise je povinna
 - a. upozorňovat na zjištěné nedostatky představenstvo družstva a vyžadovat sjednání nápravy;
 - b. informovat o zjištěných nedostatcích členskou schůzi a v případě nutnosti požádat představenstvo o její urychlené svolání;
 - c. podávat členské schůzi zprávu o své činnosti, ve které musí být obsaženo vyjádření k práci představenstva o činnosti a hospodaření družstva.
6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo v postavení družstva a jeho členů.
7. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Její jednání svolává předseda.
8. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva a nemohou jimi být ani příbuzní nejen navzájem v kontrolní komisi, ale i ve vztahu k členům představenstva.
9. Kontrolní komise má právo navrhnout členské schůzi odvolání některého člena představenstva.
10. V souvislosti s výkonem funkce mají členové kontrolní komise právo na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů.
11. Členové kontrolní komise jsou voleni na dobu čtyř let.

Čl. 20. - Společná ustanovení o organizaci družstva

1. Do představenstva a kontrolní komise mohou být zvoleni jen plně svéprávní členové družstva starší 18 let.
2. Volené orgány setrvávají ve svých funkcích do skončení funkčního období do zvolení nových orgánů, nebo do doby zvolení náhradníka na doplnění.

3. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opakovaně.
4. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který ho zvolil do této funkce odvolat nejméně dvoutřetinovou většinou platných hlasů před uplynutím volebního období.
5. Při písemném oznámení odstoupení člena družstva ze své volené funkce pokládá se odstoupení za projednané po bezvýsledném uplynutí tří měsíců ode dne konání nejbližší schůze orgánu oprávněného odstoupení projednat.
6. Každému členu voleného orgánu přísluší při hlasování jeden hlas. Hlasovat lze přímo nebo tajně.
7. Orgány jsou způsobilé jednat jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů.

ČÁST V. - ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Čl. 21. - Zrušení družstva

1. **Družstvo se zrušuje:**
 - a. usnesením členské schůze;
 - b. prohlášením konkursu nebo zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku
 - c. rozhodnutím soudu;
 - d. jiným způsobem stanoveným zákonem (sloučením, splynutím rozdělením), za podmínky určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něho přechází
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Při zrušení družstva se proveden jeho likvidace podle platných právních předpisů. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze, pokud tento není stanoven soudem.
4. Družstvo zaniká dnem výmazu z Obchodního rejstříku.

ČÁST VI. - SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 22. - Společná ustanovení

1. Rozhodnutí, která se týkají více členů družstva, případně uživatelů nebo nájemců se oznamují zveřejněním na určeném místě v domě.
2. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů ode dne, kdy mohlo být prokazatelně rozhodnutí adresátem převzato.
3. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami, nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Nájemní vztah pro užívání bytu, společných prostor a vybavení domu se řídí těmito stanovami, domovním, bytovým a provozním řádem a obecnými ustanoveními občanského zákoníku. Toto platí i pro vztahy a termíny související s placením za užívání bytu, společných prostor a vybavení domu, na poskytování pravidelných měsíčních zúčtovatelných záloh, na služby a také případné oprávněné mimořádné platby.

5. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva, se řídí zákonem o obchodních korporacích a těmito stanovami. V případě, že by některé ustanovení těchto stanov byly v rozporu s donucujícími ustanoveními ZOK, pak platí na místo takových ustanovení, ustanovení ZOK.

6. Vztahy k nečlenům družstva - nájemcům se řídí občanským zákoníkem.

Čl. 23 - Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí konanou dne 31. března 2015 za přítomnosti ověřovatelky Mgr. Alice Nepomucké a nabývají platnosti a účinnosti stejným dnem, přičemž nahrazují stanovy ze dne 17. prosince 2001.

2. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami se postupuje podle příslušných ustanovení platných právních předpisů.

3. Družstvo se ve smyslu ustanovení § 777 odst. 5 podřizuje zákonu 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku.