

Stanovy bytového družstva

Část I. Základní ustanovení

Článek 1

- 1) Firma: Bytové družstvo Bulharská 21, 23,25
- 2) Sídlo: Prostějov, Bulharská 3239/23, PSČ 796 01
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, v oddílu Dr, číslo vložky 3011, IČ: 25520784
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.
- 5) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem o obchodních společnostech a družstvech č. 90/2012 Sb. (dále jen zákon) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 6) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

Část II. Činnosti družstva

Článek 2

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) zajištění činnosti příslušející pronajímateli, jako vlastníku nemovitostí, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou nemovitostí za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) organizování přípravy a provádění popř. zabezpečování výstavby bytů, rodinných domů a nebytových prostor,
 - ab) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ac) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
 - ad) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva.
- 3) V souvislosti s realizací předmětu činnosti může družstvo stanovit družstevně správní poplatky. Výši poplatků stanoví na návrh představenstva družstva členská schůze.
- 4) K zajištění provozních, technických, správních a dalších činností souvisejících s předmětem činnosti družstva, jak je vymezeno shora, je družstvo oprávněno sjednat

smlouvy s jinou osobou. Uzavření takové smlouvy podléhá předchozímu schválení členskou schůzí.

- 5) Ustanovení stanov, vztahující se k družstevním bytům, se analogicky použijí i pro případné nebytové prostory.
- 6) Družstvo zřídí informační desku prostřednictvím internetových stránek, kde bude zveřejňovat alespoň zákonem stanovené dokumenty.

Část III. Členství v bytovém družstvu

Článek 3 Vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být pouze fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov. Členství právnické osoby se vylučuje.
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) při založení družstva dnem vzniku bytového družstva,
 - b) za dobu trvání družstva
 - ba) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - bb) převodem družstevního podílu, dnem kdy je družstvu předložena smlouva o převodu družstevního podílu nebo oznámení o uzavření takové smlouvy, podepsané všemi účastníky smlouvy, nebo ke dni pozdějšímu, uvedenému ve smlouvě nebo v oznámení,
 - bc) přechodem družstevního podílu, vzniká členství ke dni, kdy nastanou účinky přechodu a kdy nový člen nabude vlastnická práva k družstevnímu podílu nebo jeho části (pokud tyto stanovy nevylučují možnost spoluvlastnictví družstevního podílu), ke stejnému dni zaniká členství dosavadního člena, to neplatí, pokud původní družstevní podíl byl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.
- 3) Rozhodnutím představenstva dle bodu ba) tohoto článku stanov členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě jeho písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 3.150,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu formou prohlášení uchazeče o členství o závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí spolu s údajem, ke kterému družstevnímu bytu se další členský vklad vztahuje. Členská schůze může svým rozhodnutím stanovit, že uchazeč musí další členský vklad složit ještě před přijetím za člena družstva.
- 4) Družstvo je oprávněno stanovit tzv. zápisné. Výši zápisného schvaluje členská schůze.
- 5) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena.
- 6) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad, popř. další členský vklad (byl-li zaplacen) uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva. Uchazeč o členství nemá právo na

vyplacení výnosu či jakéhokoli zhodnocení částky za dobu jejího uložení na účtu určeném družstvem.

Článek 4

Smlouva o dalším členském vkladu

- 1) Smlouva o dalším členském vkladu představuje závazek člena nebo uchazeče o členství v družstvu k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu vůči družstvu, a to ve výši určené členskou schůzí.
- 2) Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena či uchazeče o členství určuje členská schůze, a to s přihlédnutím k ceně obvyklé v místě a čase, za kterou by se dal pořídit uvolněný družstevní byt, jehož právo nájmu uchazeč o členství v družstvu případně člen družstva po zaplacení dalšího členského vkladu získá.
- 3) Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze a je v působnosti představenstva.
- 4) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 5) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 6) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.
- 7) Další členský vklad může být stanoven členskou schůzí pro všechny členy družstva za podmínek stanovených zákonem.

Článek 5

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje
- 3) Možnost zastavení družstevního podílu se připouští za podmínky, že k zastavení družstevního podílu dá představenstvo svůj předchozí písemný souhlas. Bez takového souhlasu nelze smlouvu o zastavení družstevního podílu platně sjednat

Článek 6

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. Společní členové jednoho družstevního podílu se z hlediska celkového počtu členů družstva považují za jednoho člena.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

- 4) V případě zániku manželství rozvodem, kdy oba manželé byli společnými členy družstva, zůstává výlučným členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl k tomu určen buď dohodou rozvedených manželů, nebo rozhodnutím soudu.
- 5) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 6) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 7) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném družstvu.
- 8) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů,
 - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.
 - c) Za dobu trvání manželství pak rozhodnutím soudu popř. jiným způsobem upraveným v zákoně.

Článek 7

Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

Článek 8

Přeměna členství

- 1) K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází v případě smrti jednoho z manželů na pozůstalého manžela. Společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela, který se stává výlučným nájemcem družstevního bytu.

Článek 9

Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

Článek 10

Převod družstevního podílu

- 1) Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatel osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle těchto stanov a zákona. Nesplňuje-li osoba, na kterou je družstevní podíl převáděn, podmínky pro členství v družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky pozdějším datem. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Ke dni, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu, zanikne členství převodce a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči družstvu, dále doposud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu, sjednané mezi družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty pro splacení dluhů. Pokud nebude taková dohoda sjednána z důvodu na straně nabyvatele, považuje se to za důvod pro vyloučení z družstva.
- 4) Člen může převést část svého družstevního podílu na jiného člena jen po jeho rozdělení při dodržení zákonných podmínek.
- 5) Družstvo bez zbytečného odkladu po doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu nebo prohlášení o uzavření takové smlouvy dle bodu 2 tohoto článku stanov, vyznačí změny v seznamu členů družstva.
- 6) Za úkony družstva při změně v evidenci členů družstva může družstvo požadovat po novém členovi družstva poplatek, jehož výše je stanovena rozhodnutím členské schůze.
- 7) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, včetně dluhů převodce vůči družstvu, které souvisí s užíváním družstevního bytu.

Článek 11

Přechod družstevního podílu

- 1) Přechod družstevního podílu v družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo je nájemcem družstevního bytu. K přechodu družstevního podílu může dojít za života člena např. v důsledku vedení exekuce na družstevní podíl, v důsledku insolvenčního řízení na majetek člena družstva apod.
- 2) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30ti dnů ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doby činí 3 měsíce, a pokud dědic podá výpověď v souladu s tímto ustanovením stanov, platí že se nestal členem družstva a má nárok na vypořádací podíl. Po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.

Článek 12 **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze a to osobně nebo prostřednictvím svého zástupce,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky stanovené zákonem a těmito stanovami,
- c) podávat podněty a návrhy, či stížnosti orgánům družstva a v rozumné míře požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- d) podílet se na činnosti družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů družstva,
- e) seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi, s písemnými podklady, jejichž projednání je na programu členské schůze, zejm. pak s podklady o výsledku hospodaření družstva,
- f) uplatnit podle zákona nebo těchto stanov právo na podání námitek k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z družstva,
- g) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva ve lhůtě jím stanovené,
- h) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. g) s příslušným orgánem družstva,
- i) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor),
- j) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,
- k) na základě písemné žádosti obdržet kopii průkazu energetické náročnosti budov při
- l) úhradě nákladů vzniklých v souvislosti s jeho vyhotovením a ověřením
- m) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě, kdy má na něj člen, jehož členství v družstvu zaniklo, nárok podle zákona nebo těchto stanov.

Článek 13 **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a rozhodnutí orgánů družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu změny podstatné pro práva a povinnosti plynoucích z nájmu družstevního bytu, tím se rozumí zejm. oznámit družstvu zvýšení počtu osob žijících v bytě, a to spolu s uvedením jména a příjmení, data narození a údaji o dosavadním bydlišti ve společné domácnosti,
- d) chránit družstevní majetek, provádět a hradit údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném těmito stanovami nebo rozhodnutími orgánů družstva,

- e) při realizaci práva nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru dbát i na oprávněná práva ostatních uživatelů družstevních bytů popř. nebytových prostor, dodržovat pravidla obvyklého chování v domě a zachovávat náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a zajistit dodržování těchto pravidel i od členů domácnosti,
- f) plnit své členské povinnosti vůči družstvu a reagovat na výzvy družstva k jednání ohledně náležitostí a způsobu užívání pronajatého družstevního bytu, a to i v případě, kdy člen družstva sám neužívá družstevní byt a trvale se zdržuje mimo byt ve vlastnictví družstva.

Článek 14 **Členský vklad**

- 1) Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.
- 2) Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 3.150,- Kč.
- 4) Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá, a to zejména dle velikosti a kvality bytu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájmu bytu. Další členský vklad slouží zejména k pořízení bytového domu a pozemku, a jeho rekonstrukci a modernizaci. Výši dalšího členského vkladu stanovuje členská schůze.
- 5) Členská schůze může rozhodnout o složení dalšího členského vkladu pro stávající i budoucí členy družstva. Výši, účel použití a podmínky jeho splacení určí členská schůze svým usnesením.
- 6) Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu a úhrada dalšího členského vkladu nebo převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu na základě smlouvy.
- 7) Členové neručí za závazky družstva. Na základě rozhodnutí členské schůze však mají členové vůči družstvu uhrazovací povinnost ke krytí ztrát družstva, a to až do výše dvojnásobku základního členského vkladu, tj. do výše 6.300,- Kč pro jednoho člena družstva.
- 8) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Článek 15 **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - b) vystoupením člena,
 - c) vyloučením člena,
 - d) převodem družstevního podílu,
 - e) přechodem družstevního podílu,
 - f) smrtí člena družstva,
 - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
 - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
 - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
 - j) zánikem družstva bez právního nástupce,

- k) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena, to neplatí, jestliže byl konkurz po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující,
 - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.
- 3) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení obdrží člen.
- 4) Byl-li se členstvím, které zaniklo, spojen nájem družstevního bytu, zaniká i takové právo nájmu. Toto ustanovení neplatí v případě zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu, kdy práva spojená s družstevním podílem přechází na nabyvatele nebo právního nástupce.

Článek 16

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby šesti měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Článek 17

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen, nebo společní členové, mohou být z družstva vyloučeni rozhodnutím představenstva zejména, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje(i) své členské povinnosti nebo přestal(i) splňovat podmínky pro vznik členství, nebo z jiných závažných důvodů, vymezených v těchto stanovách.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva dále vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z nich.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, v níž bude uveden důvod udělení a člen upozorněn na možnost vyloučení a vyzván, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi poskytne lhůta v délce nejméně 30 dnů. Vyloučit člena

družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, anebo proti členu družstva.

- 5) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení pouze do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o skutečnosti, která zakládá důvod pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně a musí obsahovat specifikaci důvodu, pro který je člen z družstva vylučován a věcný popis okolností, které osvědčují důvod vyloučení. V rozhodnutí musí být dále uvedeno poučení o možnosti podání odůvodněných námitek proti vyloučení k členské schůzi družstva a to ve 30-ti denní lhůtě ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
- 7) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tímto ustanovením stanov se nepřihlíží.
- 8) V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 9) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 10) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučenou poštou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí se má za doručené i tehdy, pokud vylučovaný člen odmítne doručovanou písemnost převzít, nebo pokud se písemnost vrátí po úložní době nevyzvednuta. V takovém případě se má za to, že rozhodnutí bylo členovi doručeno buď dnem, kdy odmítl doporučenou zásilku převzít, nebo poslední den úložní lhůty.
- 11) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. Ohledně doručení rozhodnutí o zamítnutí námitek platí stejně jako ustanovení v bodě 10 tohoto článku stanov.
- 12) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 18 **Zánik družstva**

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

Článek 19

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství za dobu trvání družstva jinak, než převodem podílu nebo udělením příklepu v řízení o výkonu rozhodnutí, vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven splacenému základnímu a dalšímu členskému vkladu, není-li dále uvedeno jinak.
- 2) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, není-li ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.
- 3) Vypořádací podíl je splatný způsobem upraveným v ustanovení § 749 zákona.
- 4) Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden do vlastnictví družstevní byt a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se on nebo jeho právní předchůdce podílel na pořízení družstevního bytu, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu.

Článek 20

Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) 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.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) 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.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

Článek 21

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část IV. Nájem

Článek 22 Nájem družstevního bytu

S každým členem družstva uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu nejpozději do 2 měsíců od vzniku členství, a to blíže za těchto podmínek:

- 1) Nájemní smlouva bude se členem družstva (dále nájemcem) uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, není-li s nájemcem dohodnuto jinak.
- 3) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Nájemce může do své domácnosti přijmout pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a odpovídá obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností, není-li tento závadný stav odstraněn do 30 dnů ode dne obdržení výzvy ke sjednání nápravy.
- 4) Nájemci a osoby žijící v domácnosti jsou povinny chovat se tak, aby zajišťovali nerušený výkon práv nájmu ostatních osob v domě. Porušení povinností ostatním členem domácnosti se považuje za porušení povinností nájemcem.
- 5) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 6) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Drobnými opravami v bytě nejsou celkové výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových přípojek, společné televizní antény, domácích telefonů a vnější nátěry oken. Za drobné opravy se výhradně považují opravy a výměny omítek, maleb, podlah. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím vyzvání člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Nájemce nemá dále nárok na výměnu zařizovacích předmětů jako je například kuchyňská linka, vestavěné skříňe, vana, WC mísa vč. splachovacího zařízení, vodovodní baterie, umyvadla, dřezy, nábytek, elektrospotřebiče apod. na náklady družstva. Nepostará-li se nájemce o drobné opravy, odpovídá družstvu za způsobené škody.
- 7) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, ke kterým je povinno a které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do dvou měsíců od

odstranění závad. Za tímto účelem je povinen člen družstva 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. Nájemce 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 nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho podstatně zhoršilo. Právo na slevu z nájemného je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, tj. nejpozději do 2 měsíců.

- 8) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedlo instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je nájemce povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
- 9) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v bytě nájemce. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce. Neodstraní-li nájemce takové závady či poškození, má družstvo právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 10) Nájemce 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 11) Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji družstvo na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- 12) Výši nájemného stanoví členská schůze. Výše zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se stanoví na jednotlivé byty podle výše nákladů za předchozí rok s přihlédnutím ke změně rozsahu a cen služeb a sazeb DPH pro aktuální období. Nájemné a zálohy na služby se platí do 20. dne daného měsíce. Splátky dalšího členského vkladu se hradí do 20. dne daného měsíce, není-li dohodnuto jinak. Nájemné obsahuje pouze ekonomicky oprávněné náklady družstva, které souvisí se správou majetku družstva, s jeho opravami, modernizací, rekonstrukcemi, s pořízením nového majetku a to vč. splátek úvěru a úroku na jeho opravy, modernizace, rekonstrukce a pořízení. Součástí nájemného je rovněž rezerva na vytváření finančních zdrojů pro úhradu výše uvedeného.
- 13) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do 30.04. následujícího roku. Nájemce má možnost vyúčtování reklamovat do 30 dnů. Přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 4 měsíců po jejich vyúčtování.
- 14) Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), případně splátku členského vkladu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile denně z dlužné částky za každý den prodlení. V odůvodněných případech může nájemce

požádat představenstvo o snížení či prominutí příslušenství, pokuty či poplatku z prodlení.

- 15) Pokud je stejná věc upravena v nájemní smlouvě a stanovách družstva odlišně, má přednost ustanovení stanov.
- 16) Na práva a povinnosti plynoucí z nájmu bytu, která nejsou upravena stanovami ani nájemní smlouvou se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu v platném znění.
- 17) Ustanovení, upravující nájem bytu ve stanovách a nájemní smlouvě se nepoužijí, pokud jsou v rozporu s kogentním ustanovením zákona.

Článek 23

Podnájem bytu

- 1) V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, může pronajatý byt nebo jeho část dát do podnájmu třetí osobě (podnájemci) jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení stanov. Souhlas představenstvo vydá písemně, Souhlas či zamítnutí souhlasu představenstvo vydá do 30 dnů ode dne obdržení žádosti, jinak se má za to, že představenstvo s podnájemem souhlasilo. Představenstvo může již vydaný souhlas s podnájemem zrušit v případě porušování povinností podnájemce, které vyplývají pro nájemce ze stanov, usnesení členské schůze domovního řádu či nájemní smlouvy.
- 2) Souhlas s podnájemem bytu může být vydán až po úhradě poplatku, pokud byl členskou schůzí stanoven. V případě zamítnutí podnájmu bude poplatek vrácen ve výši 90 %.
- 3) V případě skončení nájmu bytu skončí ke stejnému dni i podnájem bytu. Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Článek 24

Užívání domu a zařízení

- 1) Bytový dům a jeho společné prostory musí být udržovány v řádném stavu. Prostory mohou být užívány jen k určenému účelu. Členové družstva, nájemníci a ostatní osoby bydlící v domě (dále jen „obyvatelé“) dbají o udržování čistoty, pořádku a zdravotně nezávadného stavu.
- 2) Při užívání bytu jeho obyvatelé nesmí:
 - a) provádět opravy či jiné zásahy na společných rozvodech ÚT, SV, TUV, vzduchotechniky, rozvodu plynu, elektrické energie,
 - b) bez předchozího ohlášení majiteli domu, stavebnímu úřadu a splnění uložených povinností započít se stavebními úpravami v bytě (výměna stávajících podlah za plovoucí či dlažbu, vyzdění bytového jádra, práce spojené s vybouráním nosných konstrukcí, apod.),
 - c) shromažďovat materiály nebo věci, které mají charakter odpadu, v nepřiměřeném množství a dále mohou být příčinou rozmnožení obtížného hmyzu a ostatních členovců (rusi, švábi, apod.), plísni a zápachu nebo jiným způsobem narušovat hygienu a požární bezpečnost v domě,
 - d) instalovat na fasádu domu televizní antény, satelity, markýzy, klimatizační jednotky nebo jiným způsobem měnit vnější vzhled domu.
- 3) Soukromé antény a satelity mohou být instalovány na balkonech a oknech jen v tom případě, že neomezují ostatní nájemníky bytů. Za škody způsobené takto instalovanou anténou či satelitem odpovídá nájemce bytu, kde bylo zařízení instalováno.

- 4) Obyvatelé jsou povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při používání hořlavých nebo požáru nebezpečných látek, manipulaci s nimi nebo s otevřeným ohněm či jiným zdrojem zapálení.
- 5) Při užívání sklepních kójí důsledně dbát o dodržování bezpečnostních pravidel a hygieny.
- 6) Ve sklepních kójích i suterénních místnostech nesmí být uloženy:
 - a) tlakové láhve s hořlavými nebo hoření podporujícími plyny,
 - b) hořlavé kapaliny,
 - c) jiné nebezpečné látky (toxické látky, výbušniny, biologicky nebezpečné látky, ...)
 - d) materiály popř. věci, které zapáchají, jsou v rozkladu, mohou způsobovat rozmnožení hmyzu, nemocí, plísní apod. či jiným způsobem působit negativně na zdraví osob.

Článek 25

Společné prostory a zařízení

- 1) Společnými prostory se rozumí ty části domu, které jsou uvedeny v kupní smlouvě mezi družstvem a Městem Prostějov jako společné, zejména chodby, schodiště, sklepní prostory mimo jednotlivých sklepních kójí apod.
- 2) Společnými zařízeními jsou:
 - a) rozvody elektrické energie ve všech společných prostorách až po hlavní jistič do bytu,
 - b) rozvody plynu až po hlavní uzávěr bytu,
 - c) rozvody studené vody po hlavní uzávěry v bytě včetně měřidel,
 - d) společná televizní anténa a rozvod domácího telefonu mimo telefon v bytě,
 - e) stupačky odpadního potrubí.
- 3) Společné prostory se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze.
- 4) Členové bytového družstva i ostatní uživatelé bytů jsou povinni užívat společné prostory a zařízení s řádnou péčí, neprovádět úkony, které vedou k poškození prostor a zařízení.
- 5) Ve společných prostorách a zařízeních je zakázáno kouřit, manipulovat s otevřeným ohněm, požívat alkoholické nápoje, popř. jiné omamné látky.
- 6) Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány ve společných prostorách a na fasádě bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány na nástěнку, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.

Článek 26

Klid v domě

- 1) Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
- 2) Práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele se mohou vykonávat pouze od pondělí do soboty včetně, v době od 08.00 hod. do 19.00 hod. a v neděli pouze nezbytně nutné dílčí práce v době mezi 9.00 - 12.00 hod. a 13.00 - 16.00 hod. V neděli provádět soustavné řemeslnické práce produkující hluk není dovoleno.
- 3) Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách

domu nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo ostatní obyvatele domu. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí uživatelé bytu vyvarovat hluku, který by obtěžoval ostatní obyvatele domu. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk a provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, praní v automatických pračkách apod.). V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných údržbářských prací, souvisejících s provozem domu, zajišťovaných orgány bytového družstva.

Článek 27

Nebezpečné činnosti

- 1) Každý je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířat a majetek.
- 2) Uživatelé domu nesmí:
 - a) provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pokud nemají odbornou způsobilost požadovanou pro výkon takových prací zvláštními právními předpisy (svařování, opravy plynu a elektrozařízení v bytě apod.),
 - b) poškozovat, zneužívat nebo jiným způsobem znemožňovat použití hasicích přístrojů nebo nástěnných hydrantů,
 - c) ukládáním rozměrných věcí, nábytku atd. na společných chodbách, schodišti a vstupním vestibulu znemožňovat bezpečnou evakuaci osob zatarasenými únikovými cestami,
 - d) vyhazovat z oken nebo ostatních částí domu nebezpečné předměty jako jsou cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky, skleněné lahve a jiné předměty.

Článek 28

Úklid v domě

- 1) Na chodbách, schodišti nebo v jiných společných prostorách nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce apod.
- 2) Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady bytového družstva.
- 3) Obalový materiál větších rozměrů (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů), kusy nábytku a jiný odpad, je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady, tento materiál není možné ukládat ke kontejnerům na domovní odpad. Pro uložení rozměrného odpadu, ostatních i nebezpečných odpadů, slouží sběrné dvory Prostějova.
- 4) Zavíní-li uživatel bytu znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady.

Článek 29

Vyvěšování a vykládání věcí, klepání a čištění předmětů

- 1) Na nainstalovaných sušících na domě může být vyvěšeno prádlo a ostatní věci jen do té úrovně, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo výhled z bytu v nižších patrech. Je nutné

sušit prádlo řádně odstředěné, které neznečišťuje okna, balkony a nekape na přilehlý chodník.

- 2) Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Koberce, rohožky, žíněnky, příkrývky, peřiny, čalouněný nábytek je možno vyklepávat pouze na kovovém klepači mimo dům. Prostor, který byl při vyklepávání uživatelem znečištěn, musí být uveden do původního stavu.

Článek 30

Chov a držení zvířat

- 1) Chov a držení zvířat řeší občanský zákoník a platná vyhláška o chovu a držení zvířat na území města Prostějova.
- 2) Při chování domácích zvířat je dovoleno chovat pouze zvířata, která nejsou nebezpečná svému okolí a ostatním uživatelům v domě. Výslovně se zakuje chov jedovatých zvířat.
- 3) Při chovu zvířat musí každý majitel dbát, aby zvíře neobtěžovalo nad obvyklou míru ostatní uživatele bytů imisemi a to zejm. hlukem a pachem.

Článek 31

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- 1) zánikem členství nájemce družstevního bytu,
- 2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- 3) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,
- 4) písemnou výpovědí pronajímatele (družstva) z nájmu družstevního bytu s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to z důvodu hrubého nebo opakovaného porušení povinností spojených s nájmem bytu.

Hrubým porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména:

- a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním bytu, přičemž jeho dluh bez poplatku z prodlení dosahuje výše alespoň 3 měsíčních splátek nájemného, služeb a případně splátky dalšího členského vkladu a neuzavřel s představenstvem písemnou dohodu o splátkách dluhu,
- b) podnájem bytu bez souhlasu představenstva,
- c) stavební úpravy bytu bez souhlasu představenstva, pokud je vyžadován,
- d) neoznámení změn počtu osob domácnosti,
- e) opakované nežádoucí chování nájemce nebo členů domácnosti vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců.

Opakovaným porušením je zejména opakované pozdní placení nájemného a služeb, a to zejména až na základě upomínek, i když dluh nedosahuje částky podle předchozího odstavce a další porušování povinností, které není považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy podle předchozího odstavce, avšak je opakované a nedošlo ke sjednání nápravy ani na základě opakované výzvy.

Výpovědní lhůta počíná běžet následující měsíc po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

- 5) písemnou výpovědí pronajímatele (družstva) z nájmu družstevního bytu bez výpovědní lhůty, a to z důvodu zvláště závažného porušení povinností spojených s nájmem bytu.

Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat do 30 dnů ode dne skončení nájmu, tj. ode dne doručení výpovědi.

Zvlášť závažným porušením nájemní smlouvy se rozumí zejména:

- a) nájemce je v prodlení s úhradou nájemného, nebo záloh na služby či vyúčtování služeb, popř. jiných plateb splatných v souvislosti s užíváním bytu, přičemž jeho dluh bez příslušenství, pokuty, poplatku z prodlení dosahuje výše částky 20.000,- Kč a neuzavřel s představenstvem písemnou dohodu o splátkách dluhu, nebo představenstvo odmítlo vzhledem k okolnostem souhlasit s uzavřením dohody, která by nově nastavila lhůty pro splatnost dluhu,
 - b) stavební úpravy bytu bez souhlasu představenstva, které ohrožují majetek a zdraví jiných osob,
 - c) výrazně nežádoucí chování nájemce nebo členů domácnosti (popř. podnájemců, se kterými nájemce sjednal podnájemní smlouvu) vůči ostatním nájemcům v domě nebo majetku družstva a ostatních nájemců,
 - d) pěstování, skladování a uchovávání nedovolených látek podle zvláštních předpisů, a to zejména narkotik, nedovolených a nebezpečných zvířat, nedovolených zbraní, výbušnin a těkavých látek.
- 6) převedením bytu do vlastnictví člena.

Část V.

Orgány družstva a jejich kompetence

Článek 32

Obecná ustanovení

- 1) Orgány družstva tvoří:
 - a) členská schůze,
 - b) představenstvo,
- 2) Do představenstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
- 3) Funkční období členů představenstva je pět let. Členové tohoto orgánu mohou být opětovně voleni. Funkční období členů představenstva končí všem jeho členům stejně. Jestliže členovi představenstva zanikne jeho funkce, musí příslušný orgán zvolit bez zbytečného odkladu nového člena. Do doby zvolení nového člena představenstva plní funkci orgánu dosavadní členové představenstva. V případě, že členská schůze zvolila náhradníka do orgánu družstva, je takový náhradník kooptován do orgánu družstva.
- 4) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného orgánu, kterého je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná orgán, jehož je členem, nejdéle však uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení.
- 5) Člen představenstva, popř. všichni jeho členové mohou být ze své funkce odvoláni tím orgánem, který je do funkce zvolil. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen, případně celý orgán, který byl z funkce odvolán.
- 6) Pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují požadavek většího počtu hlasů pro jednání a pro přijetí usnesení orgánů družstva, vyžaduje se pro platnost usnesení těchto orgánů jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů orgánů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.

- 7) O každém jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum, čas a místo konání, program jednání, projednané skutečnosti, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Zápis musí být podepsán předsedou orgánu a jeho dalším členem, a pokud zápis vyhotovila jiná osoba, než člen orgánu, pak také zapisovatelem.
- 8) Členové představenstva musí vykonávat svou funkci v orgánu osobně.
- 9) Bližší podrobnosti o orgánech družstva může stanovit jednací řád.

Článek 33

Členská schůze

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Členská schůze se koná vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva, minimálně však jednou za rok. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. Členská schůze se usnává většinou hlasů přítomných členů.
- 2) Členská schůze se usnává 2/3 přítomných členů rozhoduje-li o:
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení družstva s likvidací,
 - d) přeměně družstva,
 - e) vydání dluhopisů.
- 3) Členskou schůzi svolává předseda představenstva, nebo jiný svolavatel podle zákona. Pozvánka na členskou schůzi musí být nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejněna na internetových stránkách družstva a současně zaslána členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Na žádost 10% členů družstva, kteří mají alespoň jednu pětinu všech hlasů, zařadí předseda představenstva jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.
- 4) Členskou schůzi je dále předseda představenstva povinen svolat, požádá-li o to písemně alespoň 10 % členů družstva, kteří mají alespoň jednu pětinu všech hlasů. Jestliže předseda představenstva nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být svolána osobami nebo orgánem dle zákona.
- 5) Členové družstva mohou být na jednání členské schůze zastoupeni jiným členem, nebo jinou osobou, a to na základě písemné plné moci
- 6) Při hlasování má každý člen družstva jeden hlas; společní členové mají jeden hlas dohromady. V případě společných členů – manželů se jednání členské schůze a hlasování, na ní může zúčastnit kterýkoli z nich. Společní členové družstva, kteří mají družstevní podíl ve spoluvlastnictví, si ustanoví správce společné věci (družstevního podílu) který je oprávněn jménem společných členů jednat a hlasovat na členské schůzi, popř. vykonávat další práva a povinnosti spojená s družstevním podílem. Neshodnou-li se spoluvlastníci družstevního podílu na společném správci, má se za to, že nehlasovali, a to i když se členské schůze zúčastní některý ze spoluvlastníků.
- 7) Členská schůze zejména:
 - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) volí a odvolává představenstvo,
 - c) určuje výši odměny pro představenstvo,
 - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou, popřípadě mezitímní účetní závěrku,

- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce,
 - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
 - g) rozhoduje o námitkách člena proti jeho vyloučení,
 - h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
 - i) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
 - k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
 - l) rozhoduje o převodu družstevních bytů do vlastnictví a to i v případě, že se jedná o převod do vlastnictví člena družstva, který byt užívá jako nájemce
 - m) rozhoduje o vydání dluhopisů,
 - n) rozhoduje o přeměně družstva,
 - o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
 - p) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
 - q) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
 - r) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - s) rozhoduje o dalších otázkách, pokud tak stanoví zákon, stanovy, anebo pokud si rozhodování o některé věci členská schůze vyhradila.
- 8) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá předseda představenstva nebo jiný svolavatel, oprávněný dle zákona, náhradní schůzi tak, aby se konala do 20 dní od termínu původní řádné schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání.
- 9) Zápis z členské schůze vyhotovený do 15 dnů ode dne konání členské schůze musí být podepsán předsedou představenstva a dalším členem představenstva, případně také zapisovatelem a musí mimo jiné obsahovat námitky členů družstva, kteří pro daný bod nehlasovali a požádali o zaprotokolování.
- 10) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou v případě, kdy takovou povinnost ukládá zákon tj. zejména, jedná-li se o změnu stanov, zrušení družstva s likvidací a přeměnu družstva.
- 11) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. V zápise se uvedou i stanoviska menšiny členů či jednotlivých členů, jestliže tito o to požádají.
- 12) Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy, stanovami nebo dobrými mravy u soudu. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li řádně svolána do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu. Při rozhodování mimo členskou schůzi (čl. 26 bod 14) může být návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dověděl nebo mohl dovědět o takovém přijetí rozhodnutí.
- 13) Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

- 14) Představenstvo může rozhodnout, že o některé z věcí náležející do působnosti členské schůze bude rozhodnuto mimo zasedání členské schůze (per rollam). K projednání jednotlivé záležitosti, nebo záležitosti, která nesnese odkladu zašle představenstvo družstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje text navrhovaného rozhodnutí formou usnesení včetně odůvodnění a dále podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí. Člen družstva ve lhůtě nejpozději 15-ti dnů ode dne doručení návrhu rozhodnutí sdělí družstvu svůj souhlas nebo nesouhlas s rozhodnutím.

Nedoručí-li člen ve lhůtě podle bodu 14 tohoto článku stanov družstvu souhlas s návrhem rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí. I v případě rozhodování per rollam je přijato rozhodnutí, pro které vyslovila svůj souhlas rozhodná většina, počítaná z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

Výsledek rozhodování per rollam, včetně dne jeho přijetí, oznámí představenstvo (nebo osoba oprávněná jednat za družstvo) všem členům družstva bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Článek 34

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva, kterému přísluší obchodní vedení družstva, které má 3 členy, volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 2) Představenstvo zejména:
 - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
 - b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
- 3) Předseda představenstva jedná za družstvo navenek, je-li však pro právní úkon, který činí, zákonem předepsána písemná forma, je třeba podpisu i dalšího člena představenstva.

Článek 35

Odměny členů představenstva

Členská schůze stanoví za vykonávání volených funkcí finanční odměnu členům představenstva a dále finanční náhrady za používání vlastního majetku k výkonu funkce.

Část VI.

Hospodaření družstva

Článek 36

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se členové zavázali.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů, resp. vypořádáním bývalých členů.

Článek 37

Nedělitelný fond

- 1) Družstvo vytvořilo při svém vzniku nedělitelný fond.

- 2) Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva.

Článek 38

Provozní fond

- 1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad a záloh, placených členy družstva popř. nájemci nebo uživateli.
- 2) Prostředky fondu se používají na hrazení běžných provozních a správních nákladů, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
- 3) Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb.

Článek 39

Hospodářský výsledek

- 1) Cílem družstva není vytvářet zisk, ale vybrané peníze investovat do majetku družstva. Vznikne-li však z hospodaření družstva zisk, použije se ke krytí ztrát vytvořených v předchozích letech, zůstatek zisku zůstane jako nerozdělený nebo může být převeden do fondu určeného na opravy a investice či na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Nerozdělený zisk může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 2) Ztráta družstva je přednostně uhrazována z nerozděleného zisku vytvořeného v předchozích letech. Pokud je ztráta vyšší než vytvořené nerozdělené zisky, pak je ztráta uhrazena z nedělitelného fondu. Zůstatek neuhrazené ztráty může být převeden do dalších let, případně může být předepsán členům družstva k úhradě, je-li to vzhledem k finanční situaci družstva třeba, a to do výše maximálně 3 násobku základního členského vkladu na každého člena družstva.

Článek 40

Řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření

- 1) Družstvo je povinno zajistit za každé účetní období řádnou účetní závěrku, za její sestavení odpovídá představenstvo.
- 2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a zprávu o hospodaření družstva k nahlédnutí či žádat kopii.
- 4) Představenstvo je povinno zajistit spolu s účetní závěrkou, zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího účetního období. Zpráva o hospodaření obsahuje důležité finanční údaje o hospodaření a majetkové situaci družstva.

Část VII.

Společná a závěrečná ustanovení

Článek 41

Společná ustanovení

- 1) Není-li v těchto stanovách uvedeno jinak, družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou, nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně sdělil, jinak na adrese uvedené v seznamu členů.
- 2) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu jako nedoručitelnou. Povinnost doručení písemnosti je splněna i tehdy, pokud písemnost družstvo zašle na adresu člena, který svým jednáním doručení zmařil, nebo odmítl doručovanou písemnost převzít.
- 3) Družstvo může doručovat svým členům i tak, že pověřený člen družstva adresátovi písemnost osobně doručí a adresát převzetí písemně potvrdí.
- 4) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
- 5) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov nebo zákona určeno jinak.
- 6) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze. Tím není dotčena možnost odvolání k soudu, pokud to stanoví či zákon umožňuje. O odvolání může představenstvo rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Článek 42

Závěrečná ustanovení

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým usnesením členské schůze konané dne 15. července 2014.