

STANOVY Bytového družstva BÍLÝ DŮM

Část I Základní ustanovení

čl. 1

Firma, sídlo a zásady činnosti družstva

1) Nájemci bytů v domě na ulici Mongolská čp. 1474 v Ostravě - Porubě se rozhodli na základě vyhlášky Obvodního zastupitelstva městského obvodu Poruba č. 2/1995 v platném znění změn provedených zastupitelstvem k 25.6.1996 aby se stali vlastníky domu zakoupit uvedený dům a k tomuto účelu založili družstvo s obchodní firmou Bytové družstvo BÍLÝ DŮM se sídlem v Ostravě - Porubě, Mongolská 1474 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě spisová značka oddíl Dr, vložka 612, IČ 25 37 76 04.-----

2) Dům obsahuje bytové jednotky a společné části domu.-----

3) Společnými částmi domu se rozumí části domu v majetku družstva určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, sušárny, kočárkárny a další nebytové místnosti, rozvody tepla, vody, plynu a elektřiny, kanalizace, společné antény, sdělovací kabely a dále příslušenství domu.-----

4) Podlahovou plochou bytové jednotky se rozumí součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností, součástí a příslušenství v bytě ve smyslu zák. 178/94 Sb platné právní úpravy dle obecně závazných právních předpisů.

5) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za prioritním účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení, ekonomiky bydlení a v oblastech s bydlením a ekonomikou bydlení přímo souvisejících.-----

6) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazek družstva, mají však na ztrátě družstva uhrazovací povinnost až do výše svého splaceného členského vkladu.-----

7) Družstvo vzniká zápisem do obchodního rejstříku.-----

čl. 2

Předmět činnosti a podnikání družstva

1) Prioritním předmětem činnosti družstva je:-----

a) zajišťování základních potřeb svých členů v oblasti bydlení, ekonomiky bydlení a v oblastech s bydlením a ekonomikou bydlení přímo souvisejících;-----

b) základní provoz a základní správa bytového fondu a nebytových objektů a hospodaření se společným majetkem družstva; -----

c) provádění, popřípadě zabezpečování základní údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových prostor a objektů pro své členy; -----

d) poskytování, popřípadě zabezpečování základních plnění spojených s bydlením;-----

e) přidělování družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání příslušných nájemních smluv; -----

f) uzavírání smluv o nájmu a podnájmu nebytových prostor. -----

2) Ve vazbě na prioritní účel může družstvo podnikat ve prospěch svých členů v oblastech:-----

a) nájem a pronájem nebytových ploch a prostor; -----

b) reklama, propagace, inzerce; -----

c) technická, inženýrská a investiční činnost -----

d) služby spojené s pronájmem. -----

Část II.

Členství v družstvu

čl. 3

Vznik členství

1) Členy družstva mohou být jen fyzické osoby, které mají řádná užívací práva k bytovým jednotkám nebo řádně nabytá práva spoluužívání bytové jednotky tj. osoby řádně přihlášené žijící ve společné domácnosti ve smyslu platných právních předpisů ČR a interních předpisů ÚMO a ÚMOB Poruba bez oprávněných pohledávek správců bytového fondu po lhůtě splatnosti. Nedílnou součástí členství je užívací nebo spoluužívací právo alespoň k jedné bytové jednotce. Člen může nabývat více základních družstevních podílů, přičemž každý základní družstevní podíl je spojen s užívacím nebo spoluužívacím právem k jedné bytové jednotce. V případě uvolnění užívacích práv k bytové jednotce v majetku družstva mají členové družstva přednostní právo k nabytí uvolněných užívacích práv na základě interní soutěže členů družstva s obdobnými pravidly jako jsou platná pravidla veřejné soutěže ve smyslu obecně závazných

právních předpisů. Vždy jsou brány jako základní podmínky soutěže stav plnění členských povinností stávajícím členem družstva a jeho morální profil z pohledu bezúhonnosti a občanského soužití členů družstva v domě, k čemuž je uchazeč o nabytí uvolněných užívacích práv povinen podat veškeré v soutěžních podmínkách požadované informace. --

2) Manželé mohou mít společné nebo individuální členství v družstvu. Společné členství jiných osob než manželů není přípustné. Se společným nebo individuálním členstvím vázaným na užívací nebo spoluužívací právo minimálně k jedné bytové jednotce v majetku družstva je spojen počet hlasů dle výše provedených úhrad a to za každých 1000,--Kč celkem zaokrouhleně dolů jeden hlas. Ostatní práva a povinnosti spojené se společným členstvím jsou stejné jako u individuálního členství fyzické osoby. Společní členové jsou povinni uplatnit své hlasy společně a nerozdílně za dále uvedených podmínek: -----

a) vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu z něhož jsou oba manželé oprávnění a povinni společně a nerozdílně; -----

b) právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manžely i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 4; -----

c) společné členství manželů podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí; -----

d) právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, kdy nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů. -----

3) Členství v družstvu vzniká jeho zakladatelům při založení družstva dnem vzniku družstva a úhradou základního členského vkladu. -----

4) Vznik členství v družstvu v období po vzniku družstva je řešen řízením o nabídce členství novým zájemcům dle dále uvedených zásad: -----

a) zahájení řízení o nabídce členství novým zájemcům o členství v družstvu podléhá schválení členskou schůzí družstva; -----

b) nabídka členství je za úhradu členského podílu formou interní nebo veřejné soutěže ve smyslu obecně závazných právních předpisů; -----

c) minimální výchozí cena podílu pro nabídku členství v soutěži nesmí být nižší než je obdobný majetkový podíl člena družstva; -----

d) přednostně je nabídka členství učiněna jako interní soutěž uvnitř družstva s přednostním právem členství pro jednoho ze společných členů družstva a nebo též pro příbuzné stávajících členů družstva v řadě přímé nebo v řadě pobočné (§ 772 obč. zák.) s tím, že jsou vždy brány v úvahu těsnost příbuzenského vztahu k členu družstva, stav plnění členských povinností stávajícím členem družstva a morální profil nabyvatele členství z pohledu občanského soužití členů družstva v domě, k čemuž je uchazeč o členství povinen podat veškeré v soutěžních podmínkách požadované informace; -----

e) členství vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí nového člena na základě písemné přihlášky k níž musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného, o zaplacení základního členského vkladu, o složení jistiny na cenu podílu na účet družstva a případně další náležitosti uvedené v podmínkách soutěže s tím, že družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad, složenou jistinu a další předané náležitosti u uchazeče o členství, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů od rozhodnutí o zamítnutí členství. -----

5) Členství v družstvu dále vzniká také přechodem členství nebo převodem členství. -----

6) Za člena družstva může být přijat jen zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění, převodu členských práv a povinností a výměny bytu. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. -----

čl. 4

Přechod a převod členství

1) Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad a **družstevní** podíl za podmínek dále uvedených v těchto stanovách. -----

2) Člen družstva může převést svá členská práva a povinnosti spolu s právy na užívání bytové jednotky a povinnostmi s užíváním bytové jednotky spojenými na základě „Dohody o převodu **družstevního podílu**“ po splnění všech podmínek daných platnou právní úpravou v obecně závazném právním předpise. Družstvo nemá právo znát ekonomické podmínky převodu. -----

3) Nabyvatel je povinen neprodleně předložit statutárnímu orgánu družstva doklady o převodu či přechodu **družstevního podílu**. -----

4) Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 3 odst. 6) stanov. -----

čl. 5

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má kromě užívacího práva minimálně k jedné bytové jednotce právo zejména: -----
 - a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze osobně nebo prostřednictvím zákonného zástupce na základě úředně ověřené plné moci; -----
 - b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům; -----
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje; -----
 - d) obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být o jejich vyřízení informován do třiceti dnů od doručení orgánu družstva; -----
 - e) na podíl na zisku schválený členskou schůzí. -----
2. Člen družstva je povinen zejména: -----
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva; -----
 - b) platit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebo zálohy na ně; -----
 - c) uhradit základní a další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě; -----
 - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt k němuž má užívací právo, jakož i řádně užívat a udržovat společné prostory a zařízení a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru); -----
 - e) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru); -----
 - f) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu; -----
 - g) hradit zálohy na pravidelná vydání družstva a hradit poplatky a jednorázové platby ve výši stanovené členskou schůzí; -----
 - h) přispívat na úhradu případné ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze a to až do výše majetkové účasti člena v družstvu. -----

čl. 6

Základní kapitál, členský vklad a nedělitelný fond

- 1) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50 000,- Kč. Vytváří se z části základních členských vkladů, které členové splatili. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod uvedenou částku. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. -----
- 2) Finanční účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad a další členský vklad. Majetkový podíl člena v družstvu je dán podílem vlastního kapitálu družstva k úhrnu splacených základních a dalších členských vkladů všech členů družstva násobených ukončenými roky jejich členství a násobenému úhrnem splaceného základního a dalšího členského vkladu člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství. -----
- 3) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 4.000,- Kč. -----
- 4) Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. -----
- 5) Další členský vklad slouží přednostně k uhrazení kupní ceny domu, představuje další majetkovou účast člena v družstvu a to zejména na pořízení, modernizace či rekonstrukci nebo tzv. velké opravy bytového domu ve vlastnictví družstva. -----
- 6) Členové budou další členský vklad splácet dle doporučení členské schůze a rozhodnutí statutárního orgánu družstva.
- 7) Družstvo vytváří při svém vzniku nedělitelný fond ve výši nejméně deset procent zapisovaného základního kapitálu, tj. 5 000,- Kč. -----
- 8) Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně deseti procenty ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. -----
- 9) Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití. O účelu použití a předpokládané výši čerpání z nedělitelného fondu rozhoduje členská schůze schválením příslušného rozpočtu. -----
- 10) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy. -----

čl. 7

Členská evidence

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. -----
- 2) Do členské evidence družstvo zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla člena i výši předepsaného a splaceného základního členského vkladu, předepsaného a splaceného dalšího členského vkladu a celkem výši předepsaných a splacených vkladů. Data a výše placení (připsání na účet nebo do pokladny družstva) jsou do členské evidence souhrnně přebírány z analytické účetní evidence a prvotních účetních dokladů družstva. Do členské evidence se zapisují popřípadě i další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. -----

3) Družstvo poskytne na žádost člena výpis všech údajů té části evidence, která se týká jeho členství a jím užívaných bytových jednotek. -----

čl. 8

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká: -----

- a) dohodou o skončení členství nebo dohodou o převodu **družstevního podílu**; -----
- b) vystoupením; -----
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice; -----
- d) vyloučením; -----
- e) zánikem družstva likvidací. -----

Při zániku členství je provedeno majetkové vypořádání v souladu s těmito stanovami. -----

čl. 9

Zánik členství dohodou

1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi. -----

2) Smlouvu o převodu **družstevního podílu** uzavírají převodce a nabyvatel písemně. Členství převodce končí dnem sjednaným ve smlouvě. -----

čl. 10

Vystoupení

1) Člen může z družstva vystoupit. -----

2) Členství zaniká uplynutím doby tří měsíců, tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva. -----

3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. -----

čl. 11

Úmrtí člena

1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů vzniká dnem jeho úmrtí právo nabytí členství v družstvu dědici, kterému připadl základní členský vklad a další členský vklad = **družstevní** podíl. -----

2) S přechodem **družstevního podílu** přechází na dědice i užívací práva k bytovým jednotkám, ke kterým měl užívací právo zemřelý člen družstva vč. nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru). -----

3) Pokud je dědiců více, musí se mezi sebou dohodnout, kdo bude po zemřelém následníkem v členství se všemi právy a povinnostmi. V případě, že se dědicové do jednoho roku po úmrtí člena nedohodnou, právo na členství dědiců v družstvu zaniká a bude jim vyplacen vypořádací podíl ve výši dle těchto stanov do dvou měsíců po schválení nejbližší následující roční účetní závěrky. -----

4) Během doby od úmrtí člena družstva do vyřešení dědictví plní dědicové povinnosti člena družstva společně a nerozdílně. Neplnění těchto povinností je důvodem k zániku členství zemřelého člena formou vyloučení a k vypořádání dědiců způsobem uvedeným v těchto stanovách. -----

5) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena a práva a povinnosti členství přecházejí na družstvo. -----

čl. 12

Vyloučení

1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena jestliže: -----

a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem, smlouvou s družstvem nebo stanovami; -----

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva; -----

c) přestal splňovat podmínky pro vznik členství dle čl. 3 těchto stanov. -----

2) K rozhodnutí představenstva musí být předloženo stanovisko kontrolního orgánu družstva, je-li ustaven. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. -----

3) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být písemné, musí obsahovat zdůvodnění a musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců od prvního dne měsíce následujícího potom, kdy bylo členovi doručeno rozhodnutí o vyloučení z družstva. -----

4) Odvolacím orgánem proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení je členská schůze družstva. **Námítky** musí být písemně a musí obsahovat zdůvodnění a musí být předsedovi nebo členské schůzi doručeno do vlastních rukou. Do doby projednání **námítky** a rozhodnutí členskou schůzí se zastavuje běh lhůt. -----

čl. 13

Likvidace družstva

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

čl. 14

Zánik společného členství manželů

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká: -----
 a) smrtí jednoho z manželů; -----
 b) dohodou rozvedených manželů; -----
 c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu (nebytového prostoru) rozvedenými manžely. -----
 2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich **družstevního podílu**, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením anebo zánikem družstva po ukončení likvidace. -----

čl. 15

Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Při zániku členství smlouvou o převodu **družstevního podílu** majetkové vypořádání provedou mezi sebou převodce a nabyvatel s tím, že nabyvatel je současně ručitelem za případné pohledávky družstva vůči převodci, pokud do doby zániku členství převodce nebudou převodcem beze zbytku vypořádány. -----
 2) Při zániku členství vystoupením, vyloučením a úmrtím majetkové vypořádání provedou mezi sebou družstvo a oprávněná osoba nebo osoby a to: -----
 a) do doby plné úhrady kupní ceny domu je družstvem vrácena splacená část dalšího členského vkladu po srážce nutných nákladů spojených se zánikem členství; -----
 b) po splacení kupní ceny domu je vyplacen vypořádací podíl ve výši vypočtené dle vzorce: -----

$$CV * CR$$

$$VP = \frac{CV * CR}{\sum_i (CV_i * CR_i)} \times (MD - NF)$$

$$VP = \frac{CV * CR}{\sum_i (CV_i * CR_i)} \times (MD - NF)$$

kde

VP - vypořádací podíl člena -----

CV - splacená výše členského tj. základního+dalšího členského vkladu člena -----

CR - ukončené roky členství člena -----

$\sum_i (CV_i * CR_i)$ - souhrn splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství -----

MD - majetek družstva - vlastní kapitál -----

NF - nedělitelný fond -----

Stav vlastního kapitálu družstva a výše nedělitelného fondu se použije z poslední roční účetní závěrky družstva. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho části i dříve. Výplata je vždy vázána na předchozí uvolnění bytové jednotky. -----

Při neuvolnění bytové jednotky má bývalý člen povinnost přestěhovat se do náhradního bydlení nebo ubytování, které mu zaopatří družstvo na jeho náklady. Při nesplnění této povinnosti může být člen bez práva **námitky** vystěhován pod úředním dohledem notáře, případně policie. Vypořádací podíl se sníží o náklady na pořízení náhradního bydlení nebo ubytování, vystěhování a veškeré nutné s tím související výdaje družstva. Při výplatě vypořádacího podílu družstvo rovněž započte své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----

Část III.

Uživací práva a povinnosti

čl. 16

Užívání bytové jednotky

- 1) Člen má právo vyplývající z jeho členství ve družstvu na užívání minimálně jedné konkrétní bytové jednotky. Spolu s ním uživací právo mají i jeho děti a manžel (manželka), pokud tito nemají již toto právo jako členové družstva.
 2) Družstvo vede evidenci o všech uživatelích každé bytové jednotky. -----
 3) Uživatel (člen družstva) bytové jednotky je povinen ohlásit statutárnímu orgánu družstva všechny osoby, které užívají spolu s ním jednotku po dobu delší než třicet dnů. -----
 4) Řádně ohlášené osoby užívající bytovou jednotku mají právo užívat také společné části domů, jakož i využívat služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. -----
 5) Uživatel bytové jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit členům statutárního orgánu družstva nebo jimi zmocněným osobám zjistit technický stav užívané bytové jednotky a skutečné osoby, které užívají spolu s ním jednotku. -----

6) Uživatel bytové jednotky je povinen umožnit provedení oprav a úprav, které schválila členská schůze družstva. -----

čl. 17

Smlouva u užívání (nájmu) bytové jednotky

- 1) Člen má právo a povinnost uzavřít Smlouvu o užívání (nájmu) bytové jednotky, ke které má užívací právo na dobu neurčitou. -----
- 2) Smlouva musí obsahovat označení bytové jednotky, výšku veškerých úhrad včetně úhrad nákladů za dodávky služeb a způsob jejich výpočtu. Musí též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu jednotky. Evidenční stav je přebírán z inventarizací a z účetní a bytové evidence družstva. -----

čl. 18

Podnájem a pronájem

- 1) Člen družstva může bytovou jednotku k níž má užívací právo nebo její část, přenechat jiné osobě do podnájmu jen na základě písemné smlouvy. -----
- 2) Smlouva o podnájmu musí být uzavřena vždy jen na dobu určitou. Smlouva je neplatná bez písemného souhlasu statutárního orgánu družstva. Smlouva o podnájmu mezi osobami příbuznými v řadě přímé nepodléhá souhlasu představenstva družstva. -----
- 3) Po skončení podnájmu podnájemník nemá právo na náhradní podnájem ani ubytování. -----
- 4) Bytové jednotky a nebytové prostory, ke kterým nemají užívací práva členové družstva, pronajímá statutární orgán jménem družstva při respektování interních směrnic družstva. Nájemce je vybírán na základě veřejné soutěže a cena za pronájem je smluvní. -----

čl. 19

Úhrada nákladů za služby spojené s užíváním bytové jednotky.

- 1) Člen družstva je povinen platit nájemné za užívání jednotky ve výši skutečných nákladů družstvem vynaložených na jeho provoz a správu ve lhůtách stanovených družstvem. -----
- 2) Součástí nájemného je také částka určená na dotaci fondu na opravy a údržbu. Její výši stanoví členská schůze na návrh statutárního orgánu v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení družstevních domů. -----
- 3) Záloha na nájemné a služby se platí měsíčně, nejpozději do dvacátého dne běžného měsíce. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu bytu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do dvou měsíců po obdržení posledního účetního dokladu od dodavatelů služeb a po provedení roční účetní závěrky. Rozdíl mezi dotací a čerpáním z rezervního fondu se do vyúčtování nezahrnuje. -----
- 4) Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo členu uhradí nejpozději do třiceti dnů po vyúčtování. V této době je člen povinen uhradit družstvu i vyúčtováním zjištěný nedoplatek. -----
- 5) Člen platí také jednorázové platby ve výši a v termínech, o kterých rozhodla členská schůze. -----
- 6) Nezaplatí-li člen předepsané platby v termínu, je povinen uhradit navíc poplatek z prodlení. Ten se vyměří ve výši 2% z dlužné částky za každý i započatý měsíc zpožděné platby zaokrouhleno nahoru na celé desítky korun. -----

Část IV.

Opravy, úpravy, náhrady

čl. 20

Opravy, úpravy a náhrada škod

- 1) Veškeré opravy a úpravy v bytové jednotce s výjimkou těch, na kterých se výslovně dohodne členská schůze nebo je upravuje právní předpis, hradí nájemce bytové jednotky. -----
- 2) Člen družstva nesmí provádět větší stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytové jednotce i mimo ni bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. -----
- 3) Statutární orgán družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit pravidla pro provedení některých oprav nebo úprav v jednotce (např. jednotný vzhled domovních dveří, balkónů, oken apod.).
- 4) Člen družstva je povinen oznámit statutárnímu orgánu družstva bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má nést družstvo a které se týkají jím užívané jednotky a je povinen umožnit jejich provedení. Při zanedbání této povinnosti mu může družstvo předepsat k úhradě škodu, která takto vznikla. -----
- 5) Neodstraní-li družstvo po opakovaném upozornění závady, které brání řádnému užívání bytové jednotky, má nájemce právo v nezbytné míře závady odstranit sám a současně od družstva požadovat náhradu vynaložených nákladů.
- 6) Nepostará-li se člen družstva o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytové jednotky nebo neodstraní bez průtahů závady a poškození, které způsobil sám nebo osoby, které s ním domovní jednotky užívají nebo jej navštěvují, má družstvo právo učinit tak na svůj náklad a současně od něj požadovat náhradu těchto nákladů. -----

7) Člen družstva je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na společných částech sám, nebo osoby, které s ním domovní jednotky užívají nebo jej navštěvují. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění, má družstvo právo závady a poškození odstranit samo a současně od člena družstva požadovat náhradu škody. -----

čl. 21

Úpravy slučováním jednotek, změny účelu užívání

- 1) Bytovou jednotku je možné sloučit se sousední jednotkou jen se souhlasem statutárního orgánu družstva. -----
- 3) Souhlas statutárního orgánu družstva se sloučením nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů. -----
- 4) O trvalém užívání bytové jednotky k jiným účelům než k bydlení rozhoduje na základě žádosti nájemce členská schůze. Změna účelu užívání jednotky podléhá zvláštním předpisům. -----

Část V.

Orgány družstva

čl. 22

Řídící, kontrolní, poradní a pomocné orgány družstva

- 1) Řídícími a kontrolními orgány družstva jsou: -----
 - a) členská schůze -----
 - b) představenstvo -----
 - c) kontrolní komise -----
- 2) Členská schůze může zvolit náhradníka pro orgány družstva k operativnímu zabezpečení chodu družstva, zabezpečení zastupování v představenstvu družstva a k zabezpečení poradní a kontrolní činnosti v družstvu. V případě odstoupení člena orgánu družstva nastupuje jejich náhradník v souladu s platnou právní úpravou dle zákona o obchodních korporacích. Náhradníci jsou pro zabezpečení právní a řídicí kontinuity vždy členy orgánů družstva. Předseda představenstva družstva nebo předseda kontrolní komise družstva po projednání s předsedou představenstva družstva může k vyřešení konkrétního problému družstva jmenovat na dobu určitou nebo do doby vyřešení problému dočasný poradní, pomocný a nebo i výkonný orgán předsedy představenstva nebo předsedy kontrolní komise družstva a to přednostně z členů družstva s příslušnými odbornými znalostmi a zkušenostmi. Tyto orgány nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Nedojde-li ke shodě mezi předsedy řídicích a kontrolních orgánů družstva, je rozhodčím orgánem členská schůze družstva. -----
- 3) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně. Na členy orgánů družstva se vztahuje plně zákaz konkurence v souladu s platnými právními předpisy, nebylo-li členskou schůzí usnesením uvedeným v zápise více než 2/3 platných hlasů rozhodnuto u dotčeného člena družstva jinak. -----
- 4) První funkční období členů orgánů družstva činí tři roky, další pět let. -----
- 5) Členové řídicích a kontrolních orgánů družstva dle odst. 1), členové dočasných poradních a výkonných orgánů družstva dle odst. 2) jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě a k nejvyššímu prospěchu družstva, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy družstva. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném příslušným zákonem nebo smlouvou. -----
- 6) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje členská schůze prostřednictvím jí určeného člena, nároky z odpovědnosti členů dočasněho poradního a výkonného orgánu předsedy představenstva družstva nebo kontrolní komise družstva uplatňuje přímo předseda příslušného orgánu družstva. -----
- 7) Nároky družstva dle odst. 5) a odst. 6) mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. -
- 8) Členům orgánů je přiznávána úhrada řádně účetně prokázaných přímých nákladů za družstvem převzatá plnění spojená s výkonem funkce a úplata (odměna nebo mzda nebo smluvní cena) za faktický prokázaný výkon práce pro družstvo a to maximálně do výše odpovídající průměrné mzdě příslušné profese v ČR za minulý rok násobené koeficientem inflace dle údajů statistického úřadu a v případě ceny zvýšené o mzdě odpovídající odvody na sociální a zdravotní pojištění nebo je poskytnuta náhrada ušlé mzdy a to podle toho, co je pro družstvo výhodnější. -----
- 9) Družstvo přednostně zadává práci pro družstvo svým členům nebo jimi ovládaným firmám a společnostem, pokud je to pro družstvo výhodnější nebo pokud jsou nabídky člena družstva a nečlena družstva srovnatelné. -----
- 10) Celkovou výši úplat a zásady uhrazování nákladů stanovuje členská schůze v rámci příslušného rozpočtu. -----

čl. 23

Zánik členství v orgánu družstva

1) Neplní-li člen voleného nebo jmenovaného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil nebo jmenoval. -----

2) Člen družstva, který byl do své funkce zvolen nebo jmenován, může z funkce sám odstoupit. Je však povinen to oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil nebo jmenoval. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. -----

3) Pokud členství v orgánu družstva zanikne smrtí člena, je povinen orgán, který člena do funkce zvolil nebo jmenoval, projednat tuto skutečnost na svém nejbližším zasedání. -----

čl. 24

Jednání orgánů družstva

1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl. -----

2) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba všemi účastníky vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci a aby bylo dosaženo konstruktivního usnesení. -----

čl. 25

Hlasování v orgánech družstva

1) Při jednání na členské schůzi náleží každému členu družstva: -----

a) v jednání o otázce změny stanov nebo v jednání o otázce rozhodnutí o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném způsobu zrušení družstva nebo o změně právní formy nebo v jednání o otázce rozhodnutí o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích jeden hlas; -----

b) v jednání o ostatních otázkách počet hlasů dle celkové splacené výše základního a dalšího členského vkladu v družstvu a to za každých 1000,--Kč zaokrouhleně dolů 1 hlas. -----

Při jednáních v orgánech družstva náleží každému členu orgánu jeden hlas s tím, že při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy orgánu družstva. -----

2) **V orgánech družstva se hlasuje veřejně.** V jednotlivých případech se může jednajícím orgánem usnést na hlasování tajném. -----

3) Orgány jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výjimku tvoří náhradní schůze. -----

čl. 26

Informování členů družstva

1) O průběhu řádného i mimořádného jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis z jednání, který musí obsahovat: -----

a) datum a místo konání jednání, -----

b) přijatá usnesení -----

c) výsledky hlasování -----

d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich uvedení v zápise. -----

2) Přílohu zápisu tvoří vždy presenční listina účastníků jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----

3) Výsledky jednání orgánů družstva jsou v případě potřeby přiměřeným způsobem zveřejňovány. -----

4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis z jednání orgánů dle čl. 22 odst. 1) a jeho přílohy k nahlédnutí. -----

čl. 27

Členská schůze

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. -----

2. Do výlučné působnosti členské schůze patří: -----

a) přijímat a měnit stanov a jednací řád, je-li vydán; -----

b) volit a odvolávat členy orgánů družstva dle čl. 22 odst. 1) pís. b) a c); -----

c) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a zprávy kontrolní komise určené členské schůzi; -----

d) schvalovat roční účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, o způsobu úhrady ztráty, schvalovat statuty fondů; -----

e) rozhodovat o výši a změně výše zapisovaného základního kapitálu; -----

f) rozhodovat o základních koncepčních otázkách, o předmětu činnosti družstva, schvalovat zásady hospodaření a návrh rozpočtu; -----

- g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně a jiném zrušení družstva; -----
- h) pověřit až dva členy jako náhradníky výkonem kontrolní činnosti, která jinak spadá do působnosti kontrolní komise; -----
- i) pověřit až dva členy jako náhradníky výkonem řídicí činnosti, která jinak spadá do působnosti představenstva družstva; -----
- j) schvalovat výši příspěvků členů na činnost družstva, zásady pro určování výše nájemného za užívání bytové jednotky a za plnění služeb poskytovaných s jejím užíváním a také o způsobu jejich vyúčtování; -----
- k) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu a s nájmem bytů a nebytových prostor, pokud tyto stanovy neurčují jinak; -----
- l) rozhodovat **o námítce** proti vyloučení z družstva a proti rozhodnutím předsedy družstva, členů představenstva nebo představenstva družstva, předsedy kontrolní komise, členů kontrolní komise nebo kontrolní komise družstva; -----
- m) jmenovat likvidátora, rozhodovat o likvidačním zůstatku; -----
- n) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí. -----

čl. 28

Jednání členské schůze

- 1) Jednání členské schůze svolává předseda představenstva družstva po projednání v představenstvu družstva podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. -----
- 2) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 1/3 členů družstva nebo předseda představenstva družstva nebo předseda kontrolní komise, a to do 30 dnů od doručení výzvy. -----
- 3) Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva dále uvedeným způsobem. Pořad jednání, termín, místo a hodina zahájení konání členské schůze musí být oznámeny na veřejných vývěskách, na vývěsní desce nebo skřínce v domech v majetku družstva a nebo na pozvánkách odeslaných nebo vhozených přímo do schránek na poslední družstvu známé adrese člena družstva nejpozději patnáct dnů před konáním členské schůze. Pokud je potřeba, spolu s pozvánkou se zasílají nebo jiným vhodným způsobem zveřejňují i potřebné písemné podkladové materiály. -----
- 4) Členská schůze je usnášeníschopná jen je-li přítomna nadpoloviční většina z členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně většina platných přítomných hlasů. -----
- 5) **Souhlasu nadpoloviční většiny všech platných hlasů družstva** je třeba v případě rozhodování **podle čl. 27 odst. 2. písm. a), b), g) a i).** Není-li takového souhlasu dosaženo, do doby jeho dosažení trvá dosavadní právní stav v družstvu. Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od data konání původní schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů. -----
- 6) Usnesení členské schůze může být zrušeno soudem za podmínek stanovených **zákonem o obchodních korporacích** v platném znění. -----

čl.28a)

Představenstvo

- (1) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou tímto zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá představenstvo družstva členské schůzi družstva. Představenstvo má tři členy. -----
- (2) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. -----
- (3) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. -----
- (4) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejit do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatku. -----
- (5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), popřípadě místopředsedu. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem. Představenstvo družstva může svým usnesením delegovat své pravomoci na jednotlivé členy představenstva současně se stanovením adresné odpovědnosti za jednání člena představenstva představenstvu družstva. -----
- (6) Předseda představenstva družstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí i běžnou činnost družstva. -----
- (7) Pro členy představenstva, popřípadě členy jiných orgánů podléjících se na řízení platí obdobně **§ 713 a §51 až §53 zákona o obchodních korporacích** v platném znění. -----

čl. 29

Předseda (představenstva) družstva

- 1) Předseda družstva je v postavení vedoucího organizace. Přísluší mu zejména: -----
 a) řídit činnost družstva a rozhodovat o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu; -----
 b) jednat za družstvo navenek; -----
 c) svolávat jednání orgánů družstva v souladu s těmito stanovami a dle potřeby přizvat na jednání orgánu družstva i jeho nečleny s hlasem poradním. -----
 Za svou činnost předseda družstva odpovídá představenstvu družstva. -----
 2) Předseda družstva dále provádí nebo zabezpečuje provedení zejména těchto činností: -----
 a) evidenci členů a evidenci nájemníků; -----
 b) uzavírání smluv s dodavateli služeb a jejich vyúčtování; -----
 c) provádění oprav a údržby majetku družstva od zjištění stavu, výběrového řízení na dodavatele za účasti představenstva, případně dalších členů družstva, u zakázek nad 40.000 Kč, přes kontrolu uskutečněných prací až po jejich převzetí a vyúčtování; -----
 d) informování členů, resp. dalších nájemníků a podnájemníků, o hlavních záležitostech družstva včetně doručování písemností, týkajících se hospodaření družstva; -----
 e) zvyšování kultury bydlení, úpravu okolí objektů a ochrana životního prostředí v okruhu působnosti družstva. ---
 3) Předseda družstva zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně předkládá představenstvu zprávy o své činnosti a o činnosti družstva. -----

čl. 30

Kontrolní komise.

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má tři členy. -----
 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. -----
 3) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy. -----
 4) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. -----
 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva družstva, předsedy družstva nebo jím pověřených členů jakékoliv informace o hospodaření družstva a předseda nebo jím pověřený člen je povinen bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi družstva všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. -----
 6) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise svým usnesením pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. -----
 7) Pro členy kontrolní komise platí §49 zákona o obchodních korporacích v platném znění. -----
 8) Kontrolní komise si zvolí svého předsedu, případně i místopředsedu. -----
 9) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. -----

čl. 31

Jednání a podepisování za družstvo

- 1) Za družstvo navenek jedná jeho předseda nebo místopředseda, a to každý samostatně. -----
 2) Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva. -----

Část VI.

Hospodaření družstva

čl. 32

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady své činnosti zejména z výnosů získaných hospodařením s byty a nebytovými prostorami, případně z jiných zdrojů. -----
 2) Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření následující fondy: -----
 a) - nedělitelný fond; -----
 b) - fond na opravy a údržbu; -----
 c) - další fondy podle potřeby. -----

čl. 33

Bytové hospodářství

- 1) Základní ekonomickou jednotkou jsou jednotlivé domy. Při založení družstva je jedinou základní ekonomickou jednotkou dům dle čl. 1 odst. 1) těchto stanov. -----
- 2) Provoz základní ekonomické jednotky se financuje z příjmů za služby poskytované dodavatelsky uživatelům bytových jednotek a z dalších úhrad schválených členskou schůzí. -----
- 3) Veškeré úhrady jsou vždy placeny zálohově v měsíčních intervalech. Výše záloh je předsedou družstva předepisována v nezbytné výši tak, aby byly kryty všechny náklady spojené s užíváním domů a bytů. -----

čl. 34

Finanční hospodaření

- 1) Zásady finančního hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy. -----
- 2) Zásady týkající se základních členských vkladů, dalších členských vkladů a nedělitelného fondu družstva jsou uvedeny v čl. 6 těchto stanov. -----

čl. 35

Účetní výkaznictví, účetní závěrka a účetní rok

- 1) Roční účetní závěrka i zvláštní účetní závěrky se provádějí a podléhají kontrole podle obecně závazných právních předpisů. -----
- 2) Družstvo zpracovává a příslušným orgánům poskytuje výkazy o své činnosti podle obecně závazných právních předpisů. -----
- 3) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní navrhne představenstvo družstva i způsob rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztrát. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty k nahlédnutí. Předseda družstva zabezpečí vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva, kterou předkládá po projednání v představenstvu družstva ke schválení členské schůzí. -----
- 4) Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince. -----
- 5) První účetní rok družstva začíná zápisem do obchodního rejstříku a končí dnem 31. prosince téhož roku. -----

čl. 36

Fond na opravy a údržbu

- 1) Fond na opravy a údržbu se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad členů družstva a dalších nájemníků v rámci nájemného a jednorázovými platbami, na kterých se usnese členská schůze.
- 2) Fond se rozpouští ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu ekonomické jednotky, která jej vytvořila, není-li členskou schůzí rozhodnuto jinak. -----
- 3) Opravy a údržba hrazené z fondu na opravy a údržbu, není-li členskou schůzí rozhodnuto i o dalších opravách a údržbě hrazených z tohoto fondu: -----
 - a) základy a střecha - veškeré opravy; -----
 - b) obvodové zdi - veškeré opravy, jako opravy fasády, příp. zateplení, opravy lodžii, oken, zábradlí a okapových plechů; -----
 - c) veškeré opravy zdí, dlažby, schodišťových krytin, malování a nátěry - to vše u společných prostor; nátěry - vnější oken, vstupních bytových dveří a zárubní, zábradlí a okapových plechů; opravy a případné výměny nebytových dveří, opravy zařízení v prádelnách, mandlovnách a sušárnách, servis a opravy výtahů; -----
 - d) elektrické rozvody - veškeré opravy, revize a výměny rozvodů až po jističe v bytech nebo nebytových prostorách (včetně); -----
 - e) vodoinstalační rozvody - veškeré opravy a rekonstrukce rozvodů studené a teplé vody až po hlavní uzavěr v bytech nebo nebytových prostorách (včetně), revize a opravy hydrantů a hasících zařízení; -----
 - f) kanalizační rozvody - veškeré opravy rozvodů po výstup ze zdi nebo podlahy nebo odboček stupaček v bytech nebo nebytových prostorách; -----
 - g) plynové rozvody - veškeré opravy a revize po hlavní uzavírací kohout v bytech nebo nebytových prostorách (včetně); -----
 - h) rozvody ústředního topení - veškeré havarijní opravy a výměny včetně radiátorů a ventilů; -----
 - i) rozvody televizních a rozhlasových signálů, jakož i společných datových sítí - veškeré opravy rozvodů až po účastnické zásuvky - pokud je družstvo jejich majitelem. -----
- 4) Zůstatek fondu se převádí do následujícího roku. -----

Část VII Likvidace družstva

čl. 37

- 1) Družstvo se zrušuje: -----
 - a) usnesením členské schůze, -----
 - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku, -----
 - c) rozhodnutím soudu. -----
- 2) Rozhodnutím členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. -----
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----
- 5) Vlastní průběh likvidace upravuje obchodní zákoník. -----

Část VIII. Společná a závěrečná ustanovení

čl. 38

Řešení sporů

- 1) Případné spory členů družstva s družstvem jsou projednávány před rozhodčím řízením dle odst. 3 dále vždy nejprve na členské schůzi družstva. Spory mezi členy družstva jsou projednávány nejprve na představenstvu družstva, případně v kontrolní komisi nebo na společném jednání těchto orgánů, následně pak na členské schůzi družstva, pokud spor dále trvá. -----
- 2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. -----
- 3) Není-li některá ze stran spokojena s projednáním sporu na členské schůzi, může tento spor řešit dále cestou rozhodčího soudu. Členové družstva se usnesli na tom, že případné spory mezi družstvem a členem družstva bude řešit rozhodce jmenovaný místně příslušným rozhodčím soudem při obchodní komoře dle sídla družstva. Rozhodnutí rozhodce je konečné a není proti němu možné další **námítky**. -----

čl. 39

Doručování, **námítky** a běh lhůt

- 1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. -----
- 2) V případě odmítnutí převzetí nebo zmaření doručení nebo jiné překážky v doručení na straně člena se má za to, že rozhodnutí bylo doručeno členovi dnem vrácení doručenky družstvu nebo vrácení zásilky a není-li tato vrácena, uplynutím 30-ti denní lhůty od termínu podání zásilky k poštovní přepravě nebo svědkem potvrzeného vhození zásilky do poštovní schránky člena pro svědkem potvrzenou nemožnost opakovaného osobního předání zásilky členovi. -----
- 3) Lhůta k podání **námítky** činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí nebo po dni naroveň dne doručení rozhodnutí postaveném dle odst. 2) tohoto článku. -----
- 4) Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. -----

čl. 40

Práva zakladatelů

- 1) V případě prodeje bytů z majetku družstva do osobního vlastnictví členů mají zakladatelé družstva předkupní právo k bytovým jednotkám k nimž měli nebo získali užívací právo při založení družstva nebo je získali následně na základě splacení dalšího členského vkladu ve větší, než jim přísluší minimální výši a toto právo existuje i v době prodeje bytů nebo přešlo na dědice dle čl. 4 odst. 1) nebo bylo převedeno na osoby příbuzné v řadě přímé nebo v řadě pobočné dle čl. 4 odst. 2). -----
- 2) Zakládající členové družstva mohou splácet na základě dobrovolně uzavřené smlouvy s družstvem další členský vklad ve větší výši, než jim přísluší podle užívacího práva při založení družstva dle čl. 6 odst. 5) a to až do úhrnné výše všech povinných a všech dobrovolných splátek dalšího členského vkladu rovnající se celkové podlahové ploše všech bytů v domě dle čl. 1 odst. 1). Tyto smlouvy jsou uzavírány v pořadí došlých zájemců až do doby, než je dosaženo plného pokrytí podlahové plochy všech bytů členy družstva. V případě převahy poptávky nad nabídkou je i pro uzavření smluv použito institutu interní soutěže. Členové, kteří se takto smluvně zaváží a svůj závazek plní, mají absolutně přednostní právo na přidělení dalšího užívacího práva další bytové jednotky v případě jejího uvolnění a vrácení družstvu, pokud toto své právo v rámci interní soutěže o přidělení užívacího práva dle čl. 3 odst. 1) uplatní. Základním kritériem interní soutěže pro přednostní přidělení dalšího užívacího práva je na srovnatelnou úroveň přepočtená výše splaceného dalšího členského vkladu nad povinné splátky u účastníků soutěže. -----

3) Práva zakladatelů nesmí být v průběhu existence družstva měněna, pokud se změnou nesouhlasí všichni zakladatelé - členové družstva nebo jejich právní nástupci dle odst. 1, na něž práva zakladatele přešla. -----

čl. 41

Vazba na obecné normy

1) Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí **Zákonem o obchodních korporacích** a Občanským zákoníkem, dalšími platnými právními předpisy a interními předpisy družstva (např. domovním řádem apod.). -----

2) V případě, že dojde k zrušení nebo změně některých obecně závazných právních předpisů, použijí se přiměřeně ta ustanovení, která mají nejbližší k účelu stanov a dalších předpisů družstva. -----

čl. 42

Platnost stanov

1) První stanovami byly předloženy ustavující členské schůzi družstva v Ostravě - Porubě dne 20. 12. 1996. Tyto stanovami byly změněny v čl. 2 členskou schůzí družstva dne 17. 12. 1997 a dále změněny členskou schůzí družstva dne 3. 12. 2001 v nezbytně nutném rozsahu k uvedení do souladu s novelou obchodního zákoníku platnou od 1. 1. 2001 a s provozními zkušenostmi družstva. Tyto stanovami byly následně změněny členskou schůzí družstva dne 26. 5. 2004 v nezbytně nutném rozsahu k uvedení do souladu s transformací orgánů malého družstva na orgány běžného družstva (zřízení představenstva a kontrolní komise) a s provozními zkušenostmi a předpoklady racionálního fungování takto řízeného družstva a s končícím splácením kupní ceny domu a schválením celkové opravy vnějšího pláště budovy družstva financované s použitím zdrojů dříve sloužícím přednostně k splácení kupní ceny domu, to vše v souladu s usneseními předchozích členských schůzí a závěry pracovní komise pro přípravu této změny. **Na základě úplně nových základních právních předpisů platných pro družstvo – nového Občanského zákoníku a Zákonu o obchodních korporacích nahrazujících s platností od 1. 1. 2014 původní Občanský a Obchodní zákoník a na základě ustanovení čl. 41 odst. 2 těchto stanov a na základě § 554 Zákonu o obchodních korporacích vyhotovilo představenstvo družstva toto úplně znění stanov s promítnutím této neopominutelné právní skutečnosti do úprav textu stanov při zachování jejich původního smyslu – upřesnění pravidel fungování družstva, na nichž se jeho zakladatelé plně shodli a k nimž další přistupující nebo noví členové družstva bez výhrad přistoupili a toto úplně znění předložili členské schůzi 27. 11. 2014, která toto úplně znění vzala na vědomí a postup představenstva schválila.** -----

2) Stanovami nabývají platnost a účinnost jejich schválením členskou schůzí a to včetně případných změn členskou schůzí schválených a uvedených v úplném znění stanov přiložených v notářském zápise z této členské schůze nebo z její části ke změně stanov. -----