

Stanovy Bytového družstva IRIS

přijaté ustavující členskou schůzí dne 15. 4.1998 s úpravou přijatou dne 16. 6. 2021

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo družstva

Název družstva zní: Bytové družstvo IRIS.

Sídlo družstva je: Most, Víta Nejedlého 2876, PSČ 434 01.

Čl. 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou založenou ve smyslu ustanovení zákona č. 90/1992 Sb., o obchodních korporacích ve znění ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Za závazky družstva neručí jeho členové.

Čl. 3

Předmět činnosti družstva

1. Předmětem činnosti družstva je:
 - a) Pronájem bytů a nebytových prostor, poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.
 - b) Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.
 - c) Správa a údržba nemovitostí
 - d) Ubytovací služby
2. V rámci svého předmětu činnosti družstvo zejména:
 - a) Přiděluje uvolněné družstevní byty a nebytové prostory a uzavírá nájemní smlouvy.
 - b) Poskytuje základní služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor.
 - c) Zajišťuje údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemků.
 - d) Zabezpečuje hospodaření a správu bytového a nebytového fondu včetně pozemků, respektive domů, zejména po stránce hospodárnosti, právní, finanční a účetní.
 - e) Zabezpečuje provoz domů a provádí kontroly jejich technického stavu.
 - f) Zajišťuje bezúplatný převod vlastnictví jednotek (již zaplacených v rámci složení členského podílu) do osobního vlastnictví fyzickým osobám, členům družstva

Část II. Vznik a zánik členství

Čl. 4 Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva
 - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě jeho písemné přihlášky,
 - c) převodem a přechodem členství,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Zakládajícími členy družstva mohou být nájemci bytu a nebytových prostor z domu bl. 364 v Mostě, ul. V. Nejedlého.
3. Členství zakládajícího člena vznikne, pokud se osobně účastní ustavující schůze družstva (či pověří písemně zastupováním určenou osobu), podá písemnou přihlášku do družstva a zaplatí při této příležitosti částku, obsahující vstupní členský vklad člena družstva a zápisné.
4. O členství dalších uchazečů je družstvo povinno rozhodnout do 30 dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí musí být uchazeči oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí oproti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
5. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí rozklad členské schůzi družstva.
6. Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu a další majetkové účasti družstva bez podmínky stanovené v čl. č. 5, odst. 5.

Čl. 5

1. Za člena družstva může být přijat zletilý občan s trvalým pobytem na území České republiky. Členem družstva nemůže být právnická osoba. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědictví.
2. Členství vzniká dnem, kdy ustavující členská schůze, ev. představenstvo, rozhodne o přijetí za člena na základě písemné žádosti. K žádosti musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného.
3. Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů od vydání rozhodnutí o zamítnutí členství.
4. Základní členský vklad činí 1.064,--Kč (slovy jeden tisíc šedesát čtyři korun českých). Výše dalšího členského vkladu se odvádí od velikosti bytu, nebytových prostor, ke kterému bude mít člen dispoziční právo.
5. Zápisné zakládajících členů je splatné společně s podáním žádosti, činí 436,-- Kč (slovy čtyři sta třicet šest korun českých) na každý byt či nebytový prostor, u nově přijímaných členů, např. převodu členství, činí zápisné 2.000,--Kč (slovy dva tisíce korun českých) na každý byt nebytový prostor).

Čl. 6**Přechod družstevního podílu a členství**

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje. Pokud na základě rozhodnutí soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem (manželi) určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo rozhodnutím soudu.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů přechází na pozůstalého manžela

Čl. 7**Převod členství**

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu družstva.
2. Družstevní podíl může člen převést na jinou osobu pokud tato odpovídá specifikaci uvedené čl.5 odst. 1 + 5 stanov
3. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele družstevního podílu dnem předložení smlouvy o převodu podílu představenstvu nebo k pozdějšímu datu uvedenému ve smlouvě. Na nabyvatele přecházejí zároveň i všechny pohledávky a závazky vzniklé převodcem do data převodu. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 4 a článku 5 stanov.
4. Dohoda o převodu se uzavírá písemně a musí obsahovat mimo jiné prohlášení nabyvatele, že byl seznámen se stavem konta nájemního bytu, s technickým stavem bytu, s výší základního členského vkladu a dalšího členského vkladu a s výší poplatku za převod. Všechny podpisy na dohodě musí být úředně ověřeny.
5. Nedílnou součástí převodu členských práv a povinností je vždy převod vlastnictví podílu v družstvu, neboť členem družstva může být jen vlastník podílu.
6. Spoluvlastníky podílu, ke kterému náleží právo na jednu nájemní smlouvu, mohou být pouze manželé.

Čl. 8**Společné členství manželů**

1. „Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.“
3. Právo společného nájmu družstevního bytu manželů i společného členství v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle článku 6 a článku 7 stanov.

4. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

Čl. 9

Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl-li věku 18 let,
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje
- d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebytových prostor k účelu schváleném členskou schůzí na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru k účelu schváleném členskou schůzí) vydaného příslušným orgánem družstva,
- e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním části majetku družstva, např. bytu,
- f) na bezúplatný převod bytové jednotky jím užívané do jeho vlastnictví v případě, že členská schůze rozhodne o rozdělení nemovitosti ve vlastnictví družstva na bytové jednotky.

2. Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu, nebytových prostor (dále "úhrady za užívání") a za služby, poskytované v souvislosti s užíváním bytu (dále "úhrady za služby"), jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,
- c) uhradit zálohový členský podíl na splacení ceny budovy a platit další splátky členského podílu ve stanovené výši a lhůtách,
- d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád odsouhlasený členskou schůzí, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, nebytové prostory, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně využívat služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu či nebytových prostor,
- e) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu užívání bytu, nebytových prostor družstva,
- f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny, týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a vyúčtování ročních záloh za služby, poskytované v souvislosti s užíváním bytu,
- g) hradit příspěvky ztráty na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
- h) zdržet se přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva nebo jejich užívání k jinému účelu než k bydlení.
- i) při delším neužívání bytu provést taková opatření, aby nebyla omezována či poškozována práva ostatních uživatelů v domě a písemně oznámit družstvu, jak je zajištěn přístup do bytu,
- j) hradit provedené opravy v bytě, pokud podle těchto stanov nejsou hrazeny z prostředků družstva na opravy objektu.

Čl. 10**Majetková účast člena v družstvu**

1. Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, který je pro všechny členy stejný a členský podíl (další členský vklad). Členský podíl představuje majetkovou účast člena na pořízení (výstavbu či koupi), modernizaci či rekonstrukci domu ve vlastnictví družstva.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

Čl. 11**Členská evidence**

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Do členské evidence se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla i výše základního členského vkladu a členského podílu, datum jeho zaplacení, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

Čl. 12**Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

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

Čl. 13**Zánik členství dohodou**

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

Čl. 14**Zánik členství vystoupením**

1. Člen může z družstva vystoupit.
2. Členství zaniká uplynutím doby 1 měsíce. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva.
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně se souhlasem předsedy družstva.

Čl. 15**Zánik členství úmrtím člena**

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad a který požádal o členství. Dědic doloží dědictví příslušným dokladem.
2. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevního bytu, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena. Z členského vkladu družstvo přednostně uhradí všechny dluhy člena včetně nezaplacených úhrad po dobu dědictvého řízení a potřebné opravy v bytě a příslušenství.
4. Náležely-li zůstaviteli dva nebo více základních členských vkladů v jednom a též družstvu, mohou jednotlivé členské vklady připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství v den jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

Čl. 16**Zánik členství vyloučením člena**

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami zejména:
 - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
 - buď sám nebo ti, kdo s ním bydlí hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,

- dluží družstvu finanční prostředky v souvislosti s nedostatečnou úhradou nájemného, vyúčtování záloh, s neuhrazením poplatků z prodlení, s neuhrazením faktur za provedené opravy a údržbu apod.
 - přenechá byt nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu družstva,
 - používá byt nebo jeho část k jinému účelu než k bydlení, zejména podnikání, bez předchozího souhlasu družstva,
- b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do jednoho roku ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do dvou let ode dne, kdy tento důvod vznikl.
 3. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. b), předmětem šetření jiného orgánu, začíná běh lhůty podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření.
 4. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být členovi doručeny písemně do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi, pokud člen nepodá včas odvolání. V době od doručení rozhodnutí o vyloučení do rozhodnutí shromáždění delegátů o odvolání však člen nesmí provádět dispoice podle čl. 7 stanov.
 5. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím představenstva o vyloučení, může do 30 dnů od doručení písemného rozhodnutí podat k členské schůzi prostřednictvím představenstva družstva odvolání s uvedením odůvodněných námitek. Včas podané odvolání má odkladný účinek.
 6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek, nebo o vyloučení, jestliže o vyloučení rozhodovala podle stanov členská schůze, může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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 členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
 7. Orgán družstva, který rozhodl o vyloučení člena může své rozhodnutí zrušit. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.
 8. Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí.

Čl. 17

Zánik členství likvidací družstva

Členství zaniká dnem výmazu družstva ze sbírky listin vedené u obchodního soudu.

Čl. 18**Zánik společného členství manželů**

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - a) smrtí jednoho z manželů,
 - b) písemnou dohodou rozvedených manželů,
 - c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů.
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, na základě písemné dohody s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.
3. Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.
4. Zanikne-li společné členství manželů smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
5. Po rozvodu manželství zůstává členem a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 19**Majetkové vypořádání**

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Tento vypořádací podíl se rovná peněžité části členského vkladu. Zápisné se nevrací.
2. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle §623, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle §623.
3. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.“
4. Do výplaty vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží.
5. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.
6. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku.

Část III.

Čl. 20

Orgány družstva

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) předseda,
- d) kontrolní komise.

Členem orgánů družstva může být jen člen družstva.

Čl. 21

Členská schůze družstva

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou za rok, nejpozději 6 měsíců od skončení účetního období. Pozvánku uveřejňuje svolavatel nejméně 15 dní před datem konání na internetové stránce družstva a současně ji zašle na adresu členů uvedenou v seznamu.
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10% všech členů družstva, dále kontrolní komise nebo likvidátor případně některý člen představenstva. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů, popřípadě delegátů družstva.

Čl. 22

1. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
 - c) schvalovat roční účetní závěrku a pravidla hospodaření družstva,
 - d) rozhodovat o užití zisku, popř. o způsobu hrazení ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
 - h) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy, popř. místopředsedů, členů představenstva či předsedy a členů kontrolní komise,
 - i) projednání stížnosti členů,
 - j) schvalovat statuty fondů,
 - k) určovat povinnosti členů dle čl. 9, odst. 2 Stanov,
 - l) rozhodovat o pronájmu nebytových prostor,
 - m) rozhodovat o jednorázových investičních akcích (s výjimkou havárií),
 - n) jmenovat likvidátora, rozhodovat o likvidačním zůstatku,
 - o) rozhodovat o smlouvách a o odměnách členů představenstva za výkon funkce,
 - p) rozhodovat o otázce dle Čl. 9 odst. 1 písm. f).

2. V případech uvedených v odst. 1, písm. h), může členská schůze pro nedostatečná skutková zjištění rozhodnutí zrušit a vrátit věc předsedovi k novému projednání. Předseda musí ve věci znovu rozhodnout do 30 dnů. Proti tomuto rozhodnutí se může člen opět odvolat k členské schůzi do 15 dnů od jeho doručení nebo vyrozumění.
3. Členská schůze schvaluje rozhodnutí představenstva uvedené v čl. 25, odst. 4, písm. a), b), c).
4. Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila nebo to vyplývá z těchto stanov.
5. Členská schůze může zvolit náhradníka, který nastoupí do představenstva, pokud se v něm během funkčního období uvolní místo.

Čl. 23

1. Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
2. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 20 minut od jejího začátku, svolá předseda náhradní členskou schůzi podle ustanovení zákona.
3. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná usnášet se za přítomnosti minimálně 15% členů družstva.
4. Při hlasování má každý člen jeden hlas (manželé jako společní členové rovněž jeden hlas).
5. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva, aby jej zastupoval.
6. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, jehož minimální náležitosti jsou stanoveny zákonem.
7. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
8. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí nebo za náhradu nákladů získat jeho kopii.

Čl. 24

1. Člen, který se domnívá, že je usnesení členské schůze v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového usnesení členské schůze, a to za splnění podmínek, dle zákona.

Čl. 25

1. Představenstvo má 5 členů, tj. předsedu, místopředsedu, a tři členy.
2. Představenstvo družstva je statutárním a výkonným orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona o obchodních korporacích, občanského zákoníku v platném znění nebo stanov družstva v působnosti jiných orgánů družstva.

3. Představenstvo družstva plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
4. Představenstvo družstva zejména:
 - a) rozhoduje o přihlášce uchazeče o členství v družstvu (čl. 4, odst. 5 Stanov),
 - b) rozhoduje o vyloučení člena z družstva (čl. 16 Stanov),
 - c) rozhoduje o žádosti člena k vydání souhlasu družstva k výměně nebo pronájmu bytu, nebytových prostor (§ 715 a 719 obč. zákoníku),
 - d) svolává členskou schůzi) čl. 21, odst. 2 stanov),
 - e) zveřejňuje vyúčtování nájemného a záloh na služby a výši nedoplatků a přeplatků,
 - f) provádí výběr dodavatele služeb a prací, jejichž hodnota přesáhne 100000,- Kč bez DPH v každém případě s tím, že výběr musí být proveden vždy minimálně ze dvou nabídek ,
 - g) volné byty a nebytové prostory pronajímá na základě výběrového řízení. Nepovolí pronájem nebytových prostor nebo bytu, pokud se k tomu kladně nevysloví nadpoloviční většina družstevníků bydlících v příslušném vchodu.
5. Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
6. Představenstvo je voleno členskou schůzí.
7. Zasedání představenstva svolává písemnou pozvánkou předseda nebo jiný člen představenstva. Pro platnost usnesení se vyžaduje řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
8. Schůze představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním pověření členové kontrolní komise.
9. Členové představenstva mohou dle výsledku hospodaření družstva pobírat odměnu za výkon svých funkcí, pokud mají uzavřenou smlouvu o výkonu funkce schválenou členskou schůzí.
10. Představenstvo nesmí bez souhlasu členské schůze disponovat nemovitým majetkem družstva.
11. Pokud počet členů představenstva neklesne pod polovinu, může představenstvo, v případě, že nebyl členskou schůzí zvolen náhradník, jmenovat náhradní členy s platností do další členské schůze.

Čl. 26

Předseda družstva

1. Předsedu družstva volí představenstvo družstva, zvolené členskou schůzí.
2. Předsedovi družstva přísluší zejména:
 - a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva,
 - b) organizovat a řídit běžnou činnost družstva,
 - c) jednat jménem představenstva navenek ve věcech družstva,
 - d) rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí.
3. Předsedu zastupuje místopředseda družstva, případně jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.

Čl. 27**Jednání za družstvo**

1. Jménem družstva a za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Je-li však právní úkon, který činí družstvo v písemné formě, bez ohledu na to, zdali je tato předepsána, je třeba podpisu předsedy a jednoho dalšího člena představenstva.

Čl. 28**Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k roční účetní závěrce a k návrhu na užití zisku.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
6. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
7. Kontrolní komise musí mít nejméně tři členy.
8. Kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
9. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 29

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby.
2. Schůzi svolává a řídí předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise.
3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.
4. Každému členu kontrolní komise náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně.
5. Z jednání kontrolní komise bude proveden zápis.

Čl. 30**Společná ustanovení o členství v orgánech družstva**

1. Členem představenstva může být zvolen člen družstva, občan České republiky starší 18 let.
2. Funkční období prvně zvolených orgánů družstva může činit pouze 2 roky.
3. Další funkční období orgánů družstva činí 5 let.
4. Členové orgánů družstva mohou být do funkce voleni opětovně.
5. Ve svých funkcích setrvávají až do nové volby.
6. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo družstvu doručeno. Výkon funkce člena voleného orgánu družstva končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení.

Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, skončí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.
7. Na členy představenstva, kontrolní komise družstva se vztahuje zákaz konkurence ve smyslu § 710 zákona 90/2012 Sb.
8. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, 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 zákonem.
9. Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje na návrh kontrolní komise představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.

Část IV.**Hospodaření družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů, úhradě ztrát z minulých let a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Čl. 31**Fondy družstva**

Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, fond údržby, fond správní a fond servisní.

Čl. 32**Fond základního kapitálu**

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení základních členských vkladů při zániku členství.
3. Zapisovaný základní kapitál činí 50.008,--Kč, (slovy padesát tisíc osm korun českých) jeho výše nesmí klesnout pod tuto částku za dobu trvání družstva.
4. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu.

Čl. 33**Nedělitelný fond**

1. Při svém vzniku zřizuje družstvo ze zákona nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu.
2. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10% ročního čistého přebytku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky, rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu družstva.
3. Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití.
4. Prostředky nedělitelného fondu nemusí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.
5. Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty družstva nebo k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení dodatečných investic nebo modernizaci či rekonstrukci bytových domů podle rozhodnutí členské schůze.
6. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy s výjimkou stanovenou zvláštním zákonem.

Čl. 34**Fond správní**

1. Správní fond je tvořen pravidelnými příspěvky členů družstva, zápisným nových členů a 20% z nájmů za byty pronajaté nečlenům družstva.
2. Prostředky fondu se použijí na úhrady pojištění domu, daně z nemovitosti, plateb za účetnické a spojovací služby, poštovného a odměn představenstvu.
3. Rezerva může být z rozhodnutí představenstva použita na krytí dalších plateb nebo převedena do dalšího roku.
4. Prostředky správního fondu nemusejí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.

Čl. 35

Fond údržby

1. Fond údržby se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad příspěvků dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva a 80% z nájmů za byty pronajaté nečlenům družstva.
2. Prostředky z fondu se použijí k úhradě nákladů na údržbu a všechny opravy společné části bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům apod.), investice, nákup hmotného majetku a spotřebního materiálu. Z fondu se rovněž hradí splátky úvěrů a platby s tímto související.
3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.
4. Opravy a údržby bytu (nebytových prostor) a jejich zařízení (kromě těles centrálního vytápění) si zajišťuje a plně hradí ze svého uživatel družstevního bytu (nebyt. prostor).

Čl. 36

Fond servisní

1. Servisní fond je tvořen platbami všech nájemníků (členů i nečlenů družstva).
2. Prostředky fondu se použijí na servis a výměny měřidel odběru médií (SV, TUV a tepla) v bytech.
3. Výši plateb určuje představenstvo v závislosti na cenách měřidel a služeb.
4. Rezerva se převádí do dalšího roku.
5. Prostředky servisního fondu nemusejí být uloženy na zvláštním bankovním účtu.

Část V.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 37

1. Družstvo se zrušuje :
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku
 - c) rozhodnutím soudu
 - d) uplynutím doby, na kterou bylo družstvo zřízeno
 - e) dosažením účelu, k němuž bylo družstvo zřízeno
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem ze sbírky listin vedené u obchodního soudu.

Čl. 38

Průběh likvidace upravuje zákon. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

**Část VI.
Společná ustanovení****Čl. 39**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla prostřednictvím držitele poštovní licence (dále jen „pošta“), nebo jiným vhodným způsobem, a to na poslední známou adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo právním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo pracovníkem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemnosti funkcionářem nebo pracovníkem družstva, jakmile její převzetí člen, jemuž je určena, písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.
5. Jakékoliv oznámení, či jiná korespondence, musí být družstvem učiněno členu družstva písemně na adresu uvedenou u tohoto člena družstva v seznamu členů nebo na jinou adresu pro doručování určenou členem družstva na základě oznámení doručeného družstvu předem a to s úředně ověřeným podpisem tohoto člena družstva. Členové družstva jsou povinni zajistit přebírání oznámení či jiné korespondence na výše uvedených adresách. Pokud nebude možné doručit na adresy výše uvedené, považuje se písemnost za doručenou třetím dnem od jejího uložení na poště nebo okamžikem jejího odmítnutí členem družstva nebo navrácením družstvu, pokud se zásilka řádně zasláná vrátí zpět na adresu družstva jako nedoručená z důvodu, že se adresát odstěhoval, písemnost nepřevzal, na adrese se nevyskytuje nebo s jinou podobnou doložkou. V případě nejasností platí pro doručování písemností obdobně příslušná ustanovení zákona č. 99/1963 Sb. v účinném znění (Občanský soudní řád).
6. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva, příp. uživatelů, se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě.

Čl. 40

1. Nájemní vztahy se řídí zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem v platném znění a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem v platném znění a těmito stanovami.

3. Vztahy k nečlenům družstva - nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Výše nájemného je určena dohodou. Způsob placení stanoví usnesením členská schůze.
 4. Nečlen družstva - nájemce bytu je povinen hradit opravy v bytě, včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě.
 5. Všichni nájemci družstevních bytů a nebyt. prostor platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy za služby vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným členskou schůzí. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat poplatek z prodlení ve smyslu platných právních předpisů.
 6. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci zaplatit do konce srpna běžného roku. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.
-

Část VII. Závěrečná ustanovení

Čl. 41

1. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí zákonem o obchodních korporacích a občanským zákoníkem v platném znění.
2. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí družstva 14. 6. 2016 a nabývají tímto dnem také účinnosti.

V Mostě, dne 14. 6. 2016

1. změna stanov: členskou schůzí dne 3. 6. 2003
2. změna stanov: členskou schůzí dne 7. 6. 2005
3. změna stanov: členskou schůzí dne 9. 6. 2009
4. změna stanov: členskou schůzí dne 19. 6. 2014
5. změna stanov: členskou schůzí dne 14.6.2016
6. změna stanov: členskou schůzí dne 16. 6. 2021

Předseda představenstva
Místopředseda představenstva
Člen představenstva
Člen představenstva
Člen představenstva

