STANOVY

BYTOVÉHO DRUŽSTVA LÍPA

ČÁST PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Právní povaha družstva

(1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

(2) Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem.

Článek 2
Firma a sídlo družstva

(1) Firma družstva zní: Bytové družstvo LÍPA

(2) Sídlem družstva je: Ostrava- Poruba, Kyjevská 1231/1, PSČ 708 00

(3) Identifikační číslo je: 253 77 582

Článek 3
Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu a nebytových objektů a hospodaření s majetkem družstva, čímž se myslí zejména:

a) zabezpečování údržby oprav, rekonstrukce a modernizace bytových a nebytových objektů,
b) zabezpečování plnění spojených s bydlením,
c) správa bytů, jež neobývají členové družstva,
d) uzavírání nájemních smluv k bytům a smluv o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

ČÁST DRUHÁ
ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 4
Základní členský vklad

(1) Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva svým členským vkladem.

(2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a má výši 10.000,- Kč.

(3) Základní členský vklad nelze za trvání členství vrátit, a to ani částečně. To neplatí, pokud by došlo ke snížení základního členského vkladu rozhodnutím členské schůze.

(4) Zapisovaný základní kapitál: 50.600,-Kč

Článek 5
Družstevní podíl

(1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

(2) Každý může mít pouze 1 družstevní podíl.

Článek 6
Vznik členství

(1) Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek stanovených zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích („dále jen ZOK“) a těmito stanovami, a to:

a) dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena,
b) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
c) jiným způsobem stanoveným ZOK.

(2) Členem družstva se může stát pouze fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky.

(3) Je-li důvodem vzniku členství přechod družstevního podílu z titulu dědění, může takto vzniknout členství i fyzické osobě, která nemá trvalý pobyt na území České republiky.

(4) Za člena podle čl. 6 odst. 1 písm. a) těchto stanov může být přijata pouze fyzická osoba, která dosáhla zletilosti.

(5) O vzniku členství dle čl. 6 odst. 1 písm a) těchto stanov rozhoduje členská schůze na základě přihlášky uchazeče o členství. Přílohou této přihlášky je potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 10.000,- Kč a písemný závazek uchazeče k uhrazení dalšího členského vkladu, jehož výše se se určí jako obvyklá cena družstevního podílu, se kterým je spojeno právo nájmu k danému konkrétnímu družstevnímu bytu. V případě pochybností určí tuto výši znalec určený družstvem. Družstvo je oprávněno vyžadovat také splacení dalšího členského vkladu předem nebo jeho složení do úschovy u advokáta, notáře nebo realitní kanceláře. Při vstupu do družstva je nový člen také povinen zaplatit družstvu administrativní poplatek ve výši 1.235,- Kč. Tato částka může být v dalším období upravena usnesením členské schůze družstva.

(6) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů od rozhodnutí členské schůze o nepřijetí za člena.

Článek 7
Převod družstevního podílu

(1) Člen může převést svůj družstevní podíl na jiného člena.

(2) Člen může převést svůj družstevní podíl i na osobu, která není členem družstva, a splňuje všechny podmínky pro vznik členství stanovené ZOK a těmito stanovami, zejména podmínky uvedené v čl. 6 odst. 2 a odst. 4 těchto stanov.

(3) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

(4) Podpisy na smlouvě o převodu družstevního podílu nebo prohlášení podle předchozího odstavce musejí být úředně ověřeny.

(5) Člen smí ke svému družstevnímu podílu zřídit zástavní právo pouze po předchozím souhlasu členské schůze.

Článek 8
Přechod družstevního podílu

(1) Družstevní podíl přechází na dědice dnem právní moci potvrzení soudu o nabytí dědictví dle § 1670 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

(2) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Takováto výpověď nemá vliv na povinnost dědice uhradit dluh dle čl. 15. odst. 2 těchto stanov.

(3) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

Článek 9
Práva a povinnosti členů

(1) Člen má právo zejména:

a) volit a být volen do orgánů družstva,

b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,

c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,

d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem,

e) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, má-li družstvo družstevní byt, jenž není předmětem nájmu,

f) nahlížet do seznamu členů a žádat vydání bezplatného potvrzení o svém členství.

(2) Člen má povinnost zejména:

a) dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánu družstva,

b) platit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebo zálohy na ně,

c) uhradit základní členský vklad

d) chránit majetek družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně,

e) zdržet se užívání bytu, jakož i společných prostor a zařízení domu takovým způsobem, který by snižoval jejich hodnotu,

f) oznamovat a doložit družstvu bez zbytečného odkladu všechny změny údajů evidovaných v seznamu členů družstva dle ust. § 580 odst. 1 ZOK,

g) přispět na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze, až do výše trojnásobku základního členského vkladu,

h) hradit sám drobné opravy v družstevním bytě, jehož je nájemcem,

i) hradit administrativní poplatky stanovené usnesením členské schůze.

Článek 10
Seznam členů

(1) Družstvo vede seznam členů.

(2) Do seznamu členů se zapisují:

a) jméno a bydliště člena, popř. jiná adresa členem určená pro doručování,

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,

c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu,

d) výše a datum splacení vypořádacího podílu.

(3) Člen pověřený členskou schůzí vyznačí v seznamu členů všechny změny evidovaných skutečností bez zbytečného odkladu. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva.

(4) Člen pověřený členskou schůzí umožní každému z členů nahlížet do seznamu členů

Článek 11
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 konkurzu na majetek člena,
h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
i) zánikem družstva bez právního nástupce.

Článek 12
Dohoda o zániku členství

(1) Dohoda o zániku členství musí mít písemnou formu.

(2) Dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.

(3) Členství skončí sjednaným dnem.

Článek 13
Vystoupení

(1) Oznámení o vystoupení musí mít písemnou formu.

(2) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Článek 14
Vyloučení člena

(1) Družstvo může člena vyloučit jestliže:a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přičemž se nezachoval dle výzvy uvedené v následujícím odstavci,
b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu.

(2) Rozhodnutí o vyloučení z důvodu dle ust. čl. 14. odst 1 předchází písemná výstraha, v níž je člen upozorněn na možnost vyloučení a je vyzván, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu je členovi poskytnuta lhůta nejméně 30 dní.

(3) O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo.

(4) O vyloučení rozhoduje členská schůze.

(5) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

(6) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat k členské schůzi odůvodněné námitky do 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.

(7) Členství vyloučené osoby zaniká marným uplynutím lhůty dle předchozího odstavce nebo dnem, kdy bylo vyloučené osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

Článek 15
Smrt člena

(1) Členství zaniká ke dni smrti člena.

(2) Práva a povinnosti přecházejí na toho dědice, který zdědil družstevní podíl. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové. Nejsou-li tito známi, rozhodne předseda družstva, že platby uhrazuje družstvo ze svých zdrojů. Tyto dlužné částky je povinen splatit dědic, který zdědil družstevní podíl.

Článek 16
Majetkové vypořádání při zániku členství

(1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká dosavadnímu členu nárok na vypořádací podíl.

(2) Vypořádací podíl se určí v případě člena, který je nájemcem družstevního bytu, jako částka ve výši odpovídající obvyklé ceně družstevního podílu snížené o dluhy člena vůči bytovému družstvu a o prokazatelné související náklady družstva (například na právní služby, provizi realitního zprostředkovatele, nebo ocenění družstevního podílu). V tomto případě je vypořádací podíl splatný do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo obdrželo základní členský vklad a další členský vklad od zájemce o členství, se kterým bude spojeno právo nájmu k uvolněnému družstevnímu bytu. Družstvo je povinno vyhledávat zájemce o uvolněný družstevní byt bez zbytečného odkladu po zániku členství.

(3) V případě člena, který není nájemcem družstevního bytu (nebydlící člen) je vypořádací podíl roven výši součtu jeho členských vkladů (včetně případných dalších vkladů tohoto člena). Tento vypořádací podíl je splatný do 3 měsíců od zániku členství.

(4) Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl.

(5) Zaniklo-li členství v důsledku vyloučení člena, počíná lhůta pro výplatu vypořádacího podílu běžet nejdříve ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení, popřípadě ode dne právní moci rozhodnutí, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 17
Orgány družstva

(1) Orgány družstva jsou:
- a) představenstvo,
- b) členská schůze,
- c) kontrolní komise

Článek 18
Představenstvo

(1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

(2) Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech otázkách, které nejsou ZOK nebo těmito stanovami svěřeny jinému orgánu. O každé své schůzi musí představenstvo s předstihem informovat kontrolní komisi.

(3) Představenstvo plní usnesení členské schůze.

(4) Představenstvo má sedm členů. Členy představenstva volí členská schůze většinou hlasů všech členů družstva. Funkční období členů představenstva je pětileté. Představenstvo volí svého předsedu. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně na základě rozhodnutí členské schůze.

(5) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

(6) Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.

(7) Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby, jež se zabývá uspokojováním bytových potřeb svých členů, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(8) Zastupovat družstvo navenek může každý člen představenstva. Je-li třeba k některému právnímu jednání družstva písemné formy, je třeba k platnosti takového jednání podpisů dvou členů představenstva, z nichž jeden bude předseda.

(9) Odměnu za výkon funkce člena představenstva může stanovit svým usnesením členská schůze.

(10) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se provede zápis dle ust. § 709 ZOK.

Článek 19
Členská schůze

(1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

(2) Do působnosti členské schůze náleží zejména :

a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
b) volí a odvolává představenstvo a kontrolní komisi,
c) určuje výši odměny členů představenstva a kontrolní komise,
d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK,
f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
g) rozhoduje o vyloučení člena a o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
h) schvaluje jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
i) rozhoduje o užití zisku nebo úhradě ztráty,
j) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
k) rozhoduje o použití rezervního fondu,
l) rozhoduje o vydání dluhopisů,
m) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva,
n) rozhoduje o přeměně družstva,
o) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,

p) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
q) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
r) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
s) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
t) schvaluje výši úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebo zálohy na ně,
u) určuje výši dalšího členského vkladu.

(3) Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo stanovy, popřípadě si je členská schůze svým usnesením vymíní do své působnosti.

(4) Právo zúčastnit se jednání členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis.

(5) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování musí být udělena písemně a musí z ní být patrno, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo vícero členských schůzích.

Článek 20
Svolání členské schůze

(1) Představenstvo nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů.

(2) Pozvánka obsahuje alespoň
a) firmu a sídlo družstva,
b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
d) program členské schůze a
e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

(3) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

(4) Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva.

(5) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby družstva, nejméně však 1 x za každé účetní období.

(6) Člen představenstva svolá členskou schůzi vždy, jestliže o to požádají členové, kteří mají dohromady alespoň jednu pětinu hlasů.

(7) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů, majících většinu všech hlasů.

(8) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud tyto stanovy nebo ZOK nestanoví počet vyšší. Pro přijetí usnesení v otázkách spadajících pod ust. čl. 19. , odst. 2 písm. a), b), n) a r) je k přijetí usnesení zapotřebí nadpoloviční většiny všech hlasů.

(9) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

(10) Usnesení členské schůze může být zrušeno soudem pro neplatnost za podmínek ust. § 663 ZOK.

Článek 21
Hlasování na členské schůzi

(1) Při hlasování má každý jeden hlas. Manželé, kteří mají společné členství v družstvu disponují pouze jedním hlasem za jeden družstevní podíl.

(2) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze. Není-li členskou schůzí rozhodnuto jinak, hlasuje se veřejně.

Článek 22
Zápis

(1) Svolatel pořídí o jednání schůze zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
- b) program schůze,
- c) přijatá usnesení,
- d) námitky členů.

(2) Přílohu tvoří:
- a) seznam členů s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen,
- b) pozvánka na jednání,
- c) další podklady, jež byly předloženy k projednávaným záležitostem.

(3) Každý člen má právo vyžádat si zápis schůze a jeho přílohy k nahlédnutí.

Článek 23
Rozhodování per rollam

(1) Členská schůze může rozhodovat per rollam ve smyslu ust. § 652 a násl. ZOK.

(2) Při rozhodování per rollam zašle osoba oprávněná ke svolání členské schůze dle čl. 20 odst. 1 těchto stanov všem členům návrh rozhodnutí, který obsahuje alespoň:

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena a
- c) podklady potřebné pro jeho přijetí.

(3) Lhůta pro doručení vyjádření člena nesmí být kratší než patnáct dní a počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu rozhodnutí členovi.

(4) Nedoručí-li člen ve lhůtě dle čl. 23 odst. 2 písm. b) družstvu souhlas, má se za to, že s návrhem usnesení nesouhlasí.

(5) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.

(6) Při rozhodování per rollam nelze přijmout změnu stanov, ani usnesení, v jehož důsledku by ke změně stanov došlo.

(7) Ust. čl. 20 odst. 1, odst. 4, odst. 6 a odst. 7 těchto stanov se při rozhodování per rollam použije obdobně.

Článek 24
Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.

(2) Při výkonu své funkce je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

(3) Kontrolní komise má tři členy, které volí členská schůze. Funkční období člena komise je pětileté. Členové kontrolní komise mohou být voleni opětovně na základě rozhodnutí členské schůze.

(4) Komise si volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.

(5) Na Zjištěné nedostatky upozorňuje komise představenstvo družstva a dohlíží na zjednání nápravy.

(6) Kontrolní komise dává své stanovisko k účetní závěrce, k návrhu na užití zisku nebo úhradu ztráty.

(7) Člen kontrolní komisí pověřený má právo účastnit se jednání představenstva. Není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo zúčastnit se jednání představenstva její předseda.

(8) Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření družstva.

(9) Člen kontrolní komise nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.

(10) Člen kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby, jež se zabývá uspokojováním bytových potřeb svých členů, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

(11) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se provede zápis dle ust. § 721 ZOK.

ČÁST ČTVRTÁ
NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU (NEBYTOVÉHO PROSTORU)

Článek 25
Nájem družstevního bytu

(1) V souladu s ust. čl. 9. odst. 1 písm. e) stanov má každý člen, který nemá uzavřenu nájemní smlouvu k družstevnímu bytu, právo na uzavření nájemní smlouvy k volnému družstevnímu bytu.

(2) Nemá-li družstvo žádný byt, který by nebyl předmětem nájmu, má člen družstva, který nemá uzavřenu nájemní smlouvu k žádnému z družstevních bytů, přednostní právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, bez zbytečného odkladu poté, co skončí nájem kteréhokoliv z družstevních bytů.

Článek 26
Vznik nájmu

(1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel (družstvo) přenechává svému členu (nájemci) za nájemné byt (nebytový prostor) do užívání. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

(2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy: na základě uzavřené budoucí smlouvy o nájmu

družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), která mu byla přidělena na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodem družstevního podílu, přechodem družstevního podílu.

(3) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu a obsahovat označení jednotky, rozsah užívání, výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a způsob jejich výpočtu. Tyto podmínky jsou splněny i v případě, že jsou obsaženy v jiném dokumentu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Článek 27
Práva a povinnosti z nájmu

(1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho užívacích práv. Spolu s nájemcem mohou družstevní byt užívat i další osoby podle rozhodnutí nájemce jednotky.

(2) Nájemce může chovat v bytě zvíře, nejsou-li tímto chovem omezována užívací práva ostatních nájemců jednotek v domě. Vzniknou-li chovem zvířete zvýšené náklady na údržbu společných prostor v domě, je nájemce povinen tyto náklady uhradit.

(3) Nájemce jednotky je povinen ohlásit představenstvu družstva všechny osoby, které užívají spolu s ním jednotku po delší dobu než jeden měsíc.

(4) Nájemce jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit členům představenstva družstva zjistit technický stav jednotky a pověřeným pracovníkům družstva umožnit odpočty měřidel, případně instalaci nových. Rovněž je povinen umožnit přístup k provedení schválených udržovacích prací, rekonstrukcí či revitalizací, prováděných přímo družstvem.

(5) Nájemce hradí veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, a to včetně zařizovacích předmětů, opravy a výměnu elektrických, vodoinstalacích, kanalizačních rozvodů v bytě (od měřidel, v případě elektrorozvodů od bytových jističů), u plynových rozvodů pouze od prvního spoje v bytě. Nájemce nehradí opravy a výměnu rozvodů a radiátorů ústředního topení.

(6) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) o provedení nutných oprav v jednotce, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce samo a požadovat od něj náhradu.

(7) Nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen oznámit družstvu bezodkladně potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(8) Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy s výjimkou případů uvedených v článku 34 těchto stanov.

(9) Nájemce družstevního bytu nesmí bez souhlasu členské schůze družstva v bytě provozovat žádnou podnikatelskou činnost

(10) Nájemce a všichni uživatelé jednotky jsou povinni dodržovat Domovní řád.

Článek 28
Zánik nájmu

Nájem jednotky zaniká:

- **a)** zánikem členství nájemce
- **b)** písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem jednotky ke dni stanoveném v dohodě
- **c)** písemnou výpovědí nájemce jednotky, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit
- **d)** uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou

Článek 29
Podnájem

(1) Pronajatou jednotku nebo její část lze přenechat jiné osobě do podnájmu jen na základě písemné smlouvy.

(2) Smlouva o podnájmu musí být uzavřena vždy jen na dobu určitou, tj. max. na dobu 1 roku s možností její obnovení. Smlouva je neplatná bez písemného souhlasu představenstva družstva.

(3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

Článek 30
Výměna bytu

(1) Člen - nájemce družstevního bytu, může uzavřít se souhlasem představenstva družstva dohodu o výměně bytu v rámci družstva.

(2) Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu a musí být úředně ověřena.

(3) Dohodu o výměně bytu se členem družstva se na nového nájemce současně převádějí členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu.

Článek31
Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

(1) Nájemce bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání jednotky ve výši skutečných nákladů družstvem vynaložených na jeho provoz a správu, ve lhůtách stanovených nájemní smlouvou, jejími přílohami a zásadami družstva.

(2) Součástí nájemného je též částka určená na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (fond oprav). Zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a vždy se převádí do dalších let. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.

(3) Součástí nájemného může být též splátka členského podílu dle splátkového kalendáře. Výše splátky a splátkový kalendář stanoví představenstvo družstva. Dojde-li u člena družstva - nájemce k neúplné nebo pozdní úhradě stanovené výše nájemného, dochází tím jako první k neplnění výše splátky a splátkového kalendáře a tím i k neplnění základních členských povinností.

(4) Nájemce bytu (nebytového prostoru) je povinen platit měsíční nájemné společně se zálohami na služby spojené s užíváním bytu v běžném měsíci, ve stanovené výši, a to do 15., nejpozději však posledního kalendářního dne daného měsíce.

(5) Nezaplatí-li nájemce předepsané platby v termínu, je povinen uhradit navíc poplatek z prodlení, respektive úrok z prodlení, a to ve výši dle platných právních předpisů z dlužné částky za každý den a započatý měsíc.

(6) Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu provede družstvo nejpozději do 4 kalendářních měsíců po ukončení zúčtovacího období, a to za každou poskytovanou službu odděleně. Vypořádání nedoplatků a přeplatků z tohoto vyúčtování se provede nejpozději do 3 měsíců po provedení vyúčtování.

(7) Družstvo má právo si při výplatě přeplatku započíst své splatné pohledávky vůči nájemci bytu (nebytového prostoru).

ČÁST PÁTÁ
Údržba, opravy a stavební úpravy

Článek 32
Rozsah běžné údržby související s užíváním družstevního bytu

(1) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených čl. 33, odst. 2 těchto stanov, kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Článek 33
Rozsah drobných oprav souvisejících s užíváním družstevního bytu

(1) Za drobné opravy se považují všechny opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to bez ohledu na výši nákladů vynaložených na opravu – všechny tyto opravy je povinen uhradit v celém rozsahu nájemce (člen bytového družstva).

(2) Jde především o tyto opravy:
a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Článek 34
Okolnosti, za nichž lze stavebně upravovat družstevní byt a dům

(1) Člen družstva bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, ani v domě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na své náklady. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen provedené úpravy a změny bez zbytečného odkladu odstranil.

(2) Žádost o souhlas s provedením prací musí vždy obsahovat přesnou specifikaci prací, včetně nezbytných příloh jako je technická dokumentace, případně statický posudek. V případě drobných stavebních úprav bytu nebo domu, které nezasáhnou do práv ostatních členů družstva, je souhlas za družstvo oprávněno udělit představenstvo družstva. V ostatních případech musí být souhlas udělen rozhodnutím členské schůze přijatým nadpoloviční většinou hladů přítomných. V případě provedení prací nad rámec schváleného rozsahu je družstvo oprávněno požadovat, aby člen provedené úpravy a změny bez zbytečného odkladu odstranil.

(3) Stavební úpravy v bytě jsou vždy prováděny na náklad nájemce a nejsou považovány za technické zhodnocení hmotného majetku.

(4) Vlastník jednotky je také povinen předem oznámit osobě odpovědné za správu domu (pokud je taková osoba určena) jakékoli stavební úpravy uvnitř svého bytu.

ČÁST ŠESTÁ
Hospodaření družstva

Článek35
Financování činnosti družstva

(1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmu získaných hospodařením s byty, případně nebytovými prostory nebo z jiných zdrojů.

(2) Družstvo hospodaří tak, aby uspokojovalo potřeby členů družstva v oblasti bydlení při plnění vnějších závazků a zároveň chránilo majetek družstva.

(3) Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření:
- a) základní kapitál
- b) nedělitelný fond
- c) fond dalších členských vkladů
- d) fond dodatečných dalších členských vkladů
- e) dlouhodobou zálohu na opravy
- f) zákonnou rezervu na opravy a údržbu.

Článek 36
Základní kapitál

(1) Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů a eviduje se podle jednotlivých členů.

(2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.

Článek 37
Nedělitelný fond

(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.

(2) Nedělitelný fond lze použít k úhradě ztráty. V případě likvidace družstva se stane součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy družstva.

(3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva.

Článek 38
Fond dalších členských vkladů

(1) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění vkladové povinnosti členů, převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo převodem zdrojů z dodatečných členských vkladů.

(2) Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s pořízením družstevního bytového domu a pozemku, příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu.

(3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena družstva podle jiného právního předpisu.

(4) Fond se eviduje podle jednotlivých členů a bytů (nebytových prostor) včetně příslušejících pozemků, ke kterým se vztahuje.

Článek 39
Fond dodatečných dalších členských vkladů

(1) Fond se tvoří dodatečnými dalšími členskými vklady.

(2) Fond se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 40
Dlouhodobá záloha na opravy

(1) Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky z nájemného a převodem podílu členů na zisku družstva.

(2) Záloha se používá na financování oprav, údržby a provozu domu, a to zejména na:
(a) na opravy, údržbu, modernizaci a revitalizaci společných částí domu, jako je obvodový plášť budovy, včetně balkónů a střechy
(b) výměna výplní stavebních otvorů
(c) opravy a údržba společných prostor domu, včetně výmalby
(d) opravy a výměna hlavních částí elektrických, vodoinstalacích, kanalizačních a plynových rozvodů, a to: elektrorozvody po bytové jističe, rozvody vody a plynu po bytové měřiče, hlavní kanalizační svod
(e) po napojení na bytový rozvod.
(f) opravy a výměna vzduchotechniky
(g) opravy a výměna otopné soustavy
(h) opravy a výměna rozvodů společné televizní antény
(i) opravy a výměna domovních zvonků, otvíračů a telefonů.

(3) Členská schůze může schválit i mimořádný příspěvek na financování mimořádných nákladů nebo technického zhodnocení hmotného majetku družstva.

(4) Po schválení členskou schůzí může být dlouhodobá záloha nebo její část převedena do fondu dalších členských vkladů.

Článek 41
Rezerva na opravy a údržbu

(1) Tvorba rezervy musí být schválena členskou schůzí.

(2) Rezerva se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů příspěvkem, který je součástí nájemného.

(3) Plán rezerv na opravy musí být podložen propočtovými kalkulacemi jednotlivých předpokládaných akcí.

(4) Rezerva se rozpouští ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu domu.

(5) Nečerpaná nebo nevyčerpaná rezerva se převádí do následujícího roku (let) dle platného zákona o rezervách.

Článek 42
Finanční hospodaření

(1) Zásady finančního hospodaření se řídí obecně závaznými právními předpisy a vnitřním předpisem družstva k hospodaření.

Článek 43
Účetní závěrka

(1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince.

(2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne předseda družstva i způsob užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.

(3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na užití zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.

(4) Předseda družstva je povinen vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce šestého měsíce následujícího účetního období.

ČÁST SEDMÁ
Zánik družstva

Článek 44
Podmínky zániku

(1) Družstvo zaniká ke dni výmazu z veřejného rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace.

(2) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou. Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fůze, rozdělení a změna právní formy.

(3) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:

a) vyvíjí nezákonnou činnost
b) narušuje veřejný pořádek
c) nesplňuje předpoklady pro vznik družstva dané zákonem
d) nemá déle než 2 roky statutární orgán schopný usnášet se
e) není schopno po dobu delší než 1 rok plnit svůj účel
f) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy
g) porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného předpisu o hospodaření

s majetkem družstva

h) provozuje činnost, která je v rozporu s jinými právními předpisy, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva

(4) V případě rozhodnutí soudu o zrušení družstva, jmenuje soud likvidátora.

Článek 45
Likvidace

(1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.

(2) Případná likvidace družstva se platných zákonů a jiných právních předpisů.

(3) Pokud nejsou uspokojena práva včas přihlášených věřitelů, nelze použít likvidační zůstatek ani jeho část.

(4) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu a je vyplácen v penězích. Nelze-li podíl člena na likvidačním zůstatku uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

(5) Konečná zpráva o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrka musí být likvidátorem předložena ke schválení členské schůzi.

ČÁST OSMÁ
Závěrečná ustanovení

Článek 46
Informační deska

(1) Družstvo zřizuje informační desku ve smyslu ust. § 562 ZOK.

(2) Informační deska je umístěna ve společných prostorách u hlavního vchodu do sídla družstva.

Článek 47
Závěrečná ustanovení

(1) Platnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č.89/2012Sb. Občanský zákoník a zákona č. 90/2012Sb. Zákon o obchodních korporacích.

(2) Tyto stanovy Bytového družstva LÍPA byly přijaty usnesením členské schůze konané dne 25.1.2023

V Ostravě - Porubě dne : 25.1.2023

Bytové družstvo LÍPA
Kyjevská 1231
708 00 Ostrava-Poruba
IČO: 25377582

Předseda BD - Hana Glogerová, v.r.

Místopředseda BD - Irena Kozelská , v.r.