

JK (2)

Dv 1922

**JUDr. Vladimír Polášek**  
notář se sídlem  
v Orlové

Strana první.

Nz 275/2005  
N 287/2005.

## Stejnopis Notářský zápis

sepsaný JUDr. Vladimírem Poláškem, notářem se sídlem v Orlové, na místě samém v Ostravě-Zábřehu, Čujkovova 30, dne devatenáctého října roku dva tisíce pět (19.10.2005).-

Na žádost svolatele Ing. Ladislava Žily jsem se účastnil jednání ustavující členské schůze Bytového družstva Svornosti 10/2359, se sídlem Ostrava, Zábřeh, Svornosti 10/2359, PSČ 700 30 o jeho průběhu vydávám toto -----

### OSVĚDČENÍ

Dne 19.10.2005 proběhla ustavující schůze o založení bytového družstva s obchodní firmou Bytové družstvo SVORNOSTI 10/2359 sídlem Ostrava, Zábřeh, Svornosti 10/2359, PSČ 700 30, o níž byl pořízen notářský zápis pod Nz 274/2005, N 286/2005. Družstvo dosud není zapsáno v obchodním rejstříku. -----

Na ustavující schůzi družstva bylo přítomno, příp. zastoupeno 11 uchazečů o členství v družstvu, kteří byli oprávněni na jednání hlasovat. -----

Předsedou ustavující členské schůze byl zvolen Ing. Ladislav Žila, r.č. 53-09-16/316, bytem Ostrava-Hrabůvka, Dvouletky 38. -----

Předsedající schůze přednesl návrh stanov družstva a zároveň přednesl důvody vzniku družstva. K přednesenému návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky. -----

Hlasováním ustavující schůze schválila 100% hlasů stanovy družstva v tomto znění : -----

# STANOVY.

## část první

### Čl. 1

#### Obchodní firma a sídlo družstva

1. Obchodní firma: **Bytové družstvo SVORNOSTI 10 / 2359**-----
2. Sídlo družstva: Ostrava, Zábřeh, ul. Svornosti 10/2359, PSČ 700 30-----

### Čl. 2

#### Trvání družstva

Družstvo je založeno na dobu neurčitou.-----

### Čl. 3

#### Předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je zajištění provozu a správy domu a hospodaření se spolčeným majetkem družstva, zejména:-----

- správa majetku družstva-----
- zajišťování bytových potřeb členů družstva-----
- zajišťování služeb spojených s bydlením-----
- přidělování družstevních bytů a uzavírání příslušných nájemních smluv-----
- pronájem bytových a nebytových prostor a uzavírání smluv o nájmu.-----

### Čl. 4

#### Základní členský vklad, základní kapitál a zápisné

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, k jejichž splacení se schválením těchto stanov zakládající členové zavazují, a to do vzniku družstva k rukám správce vkladu a po vzniku družstva na účet družstva. Základní kapitál je možno splatit zaplacením vstupního vkladu ve výši jedné poloviny základního členského vkladu a zbytek do 1 roku ode dne ustavující členské schůze.-----
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí **50.600,- Kč**  
(slovy: Padesát tisíc šest set korun českých)-----

3. Základní členský vklad člena družstva činí 4.600.- Kč (slovy: čtyřtisícešestsetkorunčeských).-----
4. Byl splacen vstupní vklad ve výši 2.300,-Kč a zbytek bude splacen do jednoho roku ode dne konání ustavující členské schůze. Základní kapitál byl splacen z 50% ve výši 25.300,-Kč a zbytek bude splacen do jednoho roku ode dne konání ustavující členské schůze.-----

## Část druhá

### Vznik družstva, vznik a zánik členství

#### Čl. 1

##### Vznik družstva a trvání družstva

1. Bytové družstvo SVORNOSTI 10/2359 vzniklo jako společenství nájemníků bytů v domě č.p. 2359, v k.ú. Zábřeh nad Odrou, na ulici Svornosti, za účelem zakoupení tohoto domu a pozemku na němž je tento dům postaven a to podle současně platných „Zásad prodeje obytných domů a pozemků.“ ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, Městského obvodu Ostravy – Jih.-----
2. Družstvo je právnickou osobou zapsanou v obchodním rejstříku. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva, mají však na ztrátě družstva uhrazovací povinnost, a to až do výše svého základního členského vkladu, kterým je tvořen základní kapitál bytového družstva.-----
3. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, jakož i prostředky družstvem nabyté, které byly rozhodnutím členské schůze převedeny do základního kapitálu.-----
4. Družstvo je způsobilé ode dne zápisu do obchodního rejstříku nabývat práv a zavazovat se.-----

#### Čl. 2

##### Vznik členství

1. Členství vzniká:-----
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,-----
  - b) za trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky a složením základního členského vkladu, dalšího členského vkladu a zaplacením zápisného,-----
  - c) převodem a přechodem členství,-----
  - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.-----
2. Členy družstva mohou být fyzické osoby starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky a právnické osoby se sídlem na území České republiky, pokud dále není uvedeno jinak.-----
3. Z titulu dědění se může stát členem i osoba nezletilá nebo fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.-----

Strana čtvrtá.

4. Členství za trvání družstva vzniká dnem, kdy členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného a to v hotovosti do pokladny nebo na účet družstva. -----
5. Rozhodnutí o přijetí za člena družstva musí být žadateli doručeno doporučeným dopisem. -----
6. Družstvo vrátí členský vklad osobě, kterou nepřijalo za člena a to do třiceti dnů od zamítavého rozhodnutí. -----

### Čl. 3

#### Přechod členství

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu, včetně nájmu bytů na dědice. Členem družstva z titulu dědění se může stát i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. -----
2. Zánikem právnické osoby přechází členství na právního nástupce. -----
3. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně bytů. -----

### Čl. 4

#### Převod práv a povinností

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu se uskutečňuje na základě písemné dohody mezi stávajícím členem družstva a novým nabyvatelem a nepodléhá souhlasu orgánů družstva. -----
2. Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství příslušnému družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. -----

### Čl. 5

#### Společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, vznikne i společné členství v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně jednat, přičemž jako společní členové mají jeden hlas. -----
2. Totéž platí i v případě převodu a přechodu členství na jednoho z manželů. Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. -----

## Čl. 6

### Členská práva a povinnosti, povinnosti družstva k členům

1. Člen družstva má právo zejména :-----
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze, -----
  - b) být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům, -----
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje, -----
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován, -----
  - e) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru. -----
2. Člen družstva je povinen zejména :-----
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva, -----
  - b) uhradit základní členský vklad ve stanovené výši a lhůtě, -----
  - c) platit alikvotní část nákladů, zejména příspěvky na činnost družstva, správu, údržbu, opravy, daně, pojištění, provoz domu a úhradu služeb spojených s užíváním bytu nebo nebytových prostor a za úkony ve výši určené členskou schůzí, -----
  - d) ochránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), -----
  - e) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu -----
  - f) oznámit družstvu do 30 dnů změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu -----
  - g) umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení oprav v bytě -----
  - h) oznámit provádění podnikatelské činnosti v bytě a společných prostorech v domě, podle charakteru podnikatelské činnosti dodržovat podmínky stanovené družstvem s ohledem na zájmy ostatních členů samosprávy a provozu objektu -----
  - ch) přispívat poměrnou částí na úhradu ztráty družstva. -----
3. Družstvo má povinnost zejména:-----
  - a) požadovat na členech družstva dodržování stanov družstva a plnění usnesení orgánů družstva, -----

- b) požadovat na členech družstva splacení vkladů, k jejichž splacení se zavázali, -----
- c) požadovat na členech úhradu ztráty dle ustanovení těchto stanov, -----
- d) požadovat na členech uhrazení příspěvků na činnost družstva a poplatků za úkony ve výši stanovené členskou schůzí družstva, -----
- e) přidělit členovi družstevní byt a uzavřít nájemní smlouvu v případě, že mu na přidělení bytu a uzavření nájemní smlouvy vznikl nárok, -----
- f) vyplatit členům, kterým zaniklo členství v družstvu vypořádací podíl, -----
- g) poskytnout členům na jejich žádost výpis rozhodných skutečností z evidence jeho členství v družstvu, -----
- h) zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný výkon jeho práv spojených s užíváním bytu,
- i) umožnit všem členům družstva účastnit se členských schůzí dle ustanovení těchto stanov. -----

## Čl. 7

### Majetková účast člena v družstvu

Majetkovou účast v družstvu tvoří: -----

- a) základní členský vklad, -----
- b) další členský vklad, kterým je vklad určený usnesením členské schůze, -----
- c) případná další účast na činnosti družstva. -----

## Čl. 8

### Členská evidence

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se kromě jména a bydliště fyzické osoby a obchodní firmy nebo názvu a sídla právnické osoby zapisuje i výše členského vkladu a výše dalšího členského vkladu i výše v níž byly splaceny. Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. --
2. Předseda umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu. -----
3. Družstvo má povinnost tyto údaje ochraňovat a zabránit jejich zneužití. -----

## Čl. 9

### Zánik členství:

Členství v družstvu zaniká: -----

- a) písemnou dohodou, -----

- b) vystoupením,-----
- c) vyloučením,-----
- d) prohlášením konkursu na majetek člena,-----
- e) zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena,-----
- f) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, ---
- g) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce,-----
- h) úmrtím člena,-----
- ch) zánikem družstva.-----

## Čl. 10

### Dohoda

1. Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.-----
2. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.-----

## Čl. 11

### Vystoupení

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím lhůty dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.-----
2. Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když toto oznámí předsedovi do jednoho týdne po usnesení. Nárok na vypořádací podíl je povinen uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.-----
3. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.-----

## Čl. 12

### Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, na kterého přešla členská práva a povinnosti-----

## Čl. 13

### Vyloučení

1. Předseda může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:-----
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem, stanovami nebo domovním řádem, -----
  - a) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členům družstva, -----
  - b) dluží za nájem bytu nebo úhrady za pínění spojená s užíváním bytu po dobu delší než tři měsíce, -----
  - c) nezaplatil ve lhůtě jednoho měsíce od uzavření kupní smlouvy družstva s původním vlastníkem dluh, který mu vázne na bytě, jež užívá.-----
2. Předseda může rozhodnout o vyloučení člena jen do tří měsíců ode dne, kdy zjistil důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.—
3. Je-li jednání člena předmětem šetření jiného orgánu, začíná lhůta tří měsíců podle odst. 2 dnem, kdy se družstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření. -----
4. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být doručeno členů družstva 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 předsedy o vyloučení členovi. -----
5. Proti rozhodnutí o vyloučení má právo podat člen odvolání k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněné do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. -----
6. Soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která odvolání potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději do jednoho roku od jejího konání, zaniká.-----
7. Při vyslovení neplatnosti zániku členství podle odst. 6 vzniká poškozenému právo na náhradu způsobené škody. -----

## Čl. 14

### Obnovení členství

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje; jestliže již družstvo vyplatilo jeho vypořádací podíl, musí jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu nahradit. To platí obdobně i v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo pravomocně zastaven výkon rozhodnutí podle zvláštního předpisu. -----



## Čl. 15

### Likvidace družstva

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

## Čl. 16

### 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 rozvedenými manžely. ----
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem vystoupením, vyloučením a zánikem družstva likvidací. -----

## Čl. 17

### Majetkové vypořádání

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členstvím k souhmu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. -----
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. -----
3. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. -----
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu. -----
5. Výplata je vždy vázána na předchozí uvolnění bytu. -----
6. Při převodu členských práv a povinností nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou. -----
7. Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích pokud zákon nestanoví jinak. -----

## Část třetí

## Organizace družstva

### Čl. 1

#### Orgány družstva

Orgány družstva jsou: -----

a) členská schůze -----

b) předseda družstva -----

c) další členové pověřeni členskou schůzí. -----

### Čl. 2

#### Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen členská schůze), kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů. -----
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří: -----
  - a) měnit stanovy, -----
  - b) volit a odvolávat členy předsedu družstva a další členy pověřené členskou schůzí, -----
  - c) schvalovat roční účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva a zprávu o jeho činnosti, -----
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty, -----
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu, -----
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, -----
  - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy, -----
  - h) stanovit zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a za plnění poskytovaná s jejich užíváním, jakož i způsob jejich vyúčtování a placení, -----
  - ch) rozhodovat o zásadách pro přiznání odměny v souvislosti s výkonem pracovních činností pro družstvo, -----
  - i) volit další komise k plnění vzniklých úkolů a požadavků, nebo plněním pověřit některého člena družstva, -----
  - j) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva, -----
  - k) schvalovat jednací a volební řád, -----
  - l) schvalovat organizační řád družstva, -----
  - m) rozhodovat o dalších záležitostech, které si členská schůze vyhradí formou dodatku ke stanovám, -----
  - n) projednávat a schvalovat zprávy předsedy o činnosti družstva, -----

- o) rozhodovat o věcech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci vyhradila, -----
- p) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných dispozicích, -----
- k) rozhodovat o prodeji nebo o jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká.-----
3. Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Pořad jednání musí být oznámen na pozvánkách zasláných členům nejpozději 8 dnů před zasedáním členské schůze. -----
4. Jednání členské schůze družstva svolává předseda podle potřeby, nejméně jednou ročně. Na žádost jedné třetiny členů družstva zařadí předseda jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Pokud žádost došla předsedovi po zaslání pozvánky, je možné záležitost zařadit na pořad jednání jen se souhlasem všech členů družstva. -----
5. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně jedna třetina členů družstva.---
6. Jestliže předseda 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-----
7. Členská schůze je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. K rozhodnutí je nutná většina hlasů přítomných členů družstva. -----
8. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá předseda náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději 10 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení čl. 2, odst. 7, věty první, část třetí Stanov. -----
9. Členové družstva mají při hlasování na členské schůzi každý jeden hlas. Členové družstva žijící v jednom bytě mají při hlasování na členské schůzi pouze jeden hlas. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva nebo jinou třetí osobu, aby ho na členské schůzi zastupoval.-----
10. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.-----
11. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
- a) datum a místo konání schůze, -----
- b) přijatá usnesení, -----
- c) výsledky hlasování,-----
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování, -----
- e) přílohy k zápisu, a to: -----
- seznam účastníků schůze -----
  - pozvánka na schůzi -----
  - podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. --

12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.-----
13. Usnesení členské schůze bude zveřejněno.-----
14. Předseda předkládá členské schůzi podklady a materiály ke schválení.-----
15. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh může člen podat soudu, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil předsedovi do jednoho měsíce od konání této členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky předsedovi.-----
16. Členská schůze plní v souladu s ustanovením § 245, odst. 1 funkci představenstva a kontrolní komise.-----

### Čl. 3

#### Předseda družstva

1. Předseda je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svou činnost odpovídá předseda členské schůzi.-----
2. Předseda je oprávněn jednat jménem družstva navenek ve všech věcech.-----
3. Předseda zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.-----
4. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí předsedy činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.-----
5. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanované lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.-----
6. O odvolání proti rozhodnutí předsedy družstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo právní předpis nestanoví něco jiného.-----
7. Předsedou družstva a dalším členem pověřeným členskou schůzí (zástupcem předsedy) může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právním úkonům, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Za bezúhonného se nepovažuje ten, kdo byl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný úmyslně k nepodmíněnému odnětí svobody v trvání alespoň jednoho roku nebo jehož skutková podstata souvisí s podnikáním, nebo pro trestný čin spáchaný z nedbalosti, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání družstva. Překážkou provozování živnosti je prohlášení konkursu na majetek nebo zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku a rovněž doba tří let poté, co soud zrušil konkurs proto, že bylo splněno rozvrhové usnesení nebo majetek nepostačuje k úhradě nákladů konkursu.-----

Strana třináctá.

8. Funkční období činí tři roky. Opakovaná volba je možná.-----
9. Předseda družstva je povinen vykonávat svou funkci svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídá za ni v rozsahu stanoveném zákonem.-----
10. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. 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.-----
11. Předsedovi družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.-----

#### Čl. 4

##### Jednání za družstvo

1. Za družstvo jedná navenek jeho předseda. Je-li pro právní úkon, který činí předseda, předepsána písemná forma, je třeba podpisu dalšího člena pověřeného členskou schůzí (zástupce předsedy).-----
2. Na základě plné moci může předseda družstva pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické a právnické osoby.-----

#### Čl. 5

##### Pomocné orgány

1. K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Ten také určuje úkoly pomocných orgánů.-----
2. Členy pomocných orgánů mohou být i nečlenové družstva.-----

#### Čl. 6

##### Společná ustanovení k části třetí

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.-----
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.-----
3. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.-----

4. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.-----
5. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolal dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.-----
6. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. 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.-----
7. Členům volených orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.-----
8. Pro účely naplnění činnosti družstva mohou být vydávány členskou schůzí dílčí zásady a směrnice dle potřeb družstva, a to zejména:-----
  - a) domovní řád,-----
  - b) jednací řád-----
  - c) směrnice o rozsahu oprav a údržby hrazených z fondu oprav družstva,-----
9. Tyto směrnice budou jednotlivě projednány a schváleny členskou schůzí a budou k nahlédnutí u předsedy družstva.-----
10. Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.-----
11. Lhůta k podání odvolání činí patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.-----
12. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.-----
13. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy nebo právní předpis nestanoví něco jiného.-----
14. Předseda může rozhodnout o odvolání sám, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.---
15. O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.-----
16. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu trvalého bydliště.-----
17. Výsledky jednání orgánů družstva, především členské schůze jsou zveřejňovány vyvěšením zápisů z jednání na vývěškách v jednotlivých domech,-----
18. Každý člen má právo vyžadovat si k nahlédnutí zápisy orgánů družstva včetně jeho příloh.-----

## Část čtvrtá

### Nájem bytu

#### Čl. 1

#### Vznik nájmu

1. Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel (družstvo) přenechá nájemci za nájemné byt do užívání. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.-----
2. Člen má právo a povinnost uzavřít nájemní smlouvu k bytu, který mu byl přidělen na základě rozhodnutí předsedy o přidělení bytu.-----
3. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání, výši nájemného, 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.-----

#### Čl. 2

#### Práva a povinnosti z nájmu

1. Spolu s nájemcem mohou byt užívat i další osoby podle rozhodnutí nájemce bytu.-----
2. Nájemce bytu je povinen ohlásit předsedovi družstva všechny osoby, které užívají spolu s ním byt po delší dobu než 1 měsíc.-----
3. Nájemce bytu je povinen po předchozím oznámení umožnit předsedovi družstva zjištění technického stavu bytu a pověřeným pracovníkům družstva umožnit přístup k odpočtu měřidla, případně přístup k instalaci nových.-----
4. Nájemce bytu je povinen umožnit provedení úprav a oprav i akutních, nejen těch, které jsou v plánu družstva.-----
5. Nájemce bytu je povinen dodržovat domovní řád, je-li tento vytvořen a schválen.-----

#### Čl. 3

#### Zánik nájmu

Nájem bytu zaniká:-----

- a) zánikem členství nájemce,-----
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem bytu ke dni stanoveném v dohodě,-----
- c) písemnou výpovědí nájemce bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři kalendářní měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi.-----
- d) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou.-----

## Čl. 4

### Podnájem

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze 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 předsedy družstva. -----
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem. -----

## Čl. 5

### Výměna bytu

1. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu. -----
2. Dohoda o výměně bytu podléhá písemnému souhlasu předsedy družstva. Předseda družstva je povinen sdělit své stanovisko do 15-ti dnů od doručení žádosti. -----
3. Dohodou o výměně bytu se členem družstva se na nového nájemce současně převádějí členská práva a povinnosti spojená s členstvím v družstvu. -----

## Čl. 6

### Nájemné a úhrada nákladů

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu ve výši skutečných nákladů družstvem vynaložených na provoz a správu domu, ve lhůtách stanovených nájemní smlouvou, jejími přílohami a těmito stanovami. -----
2. Záloha na nájemné a služby se platí měsíčně, nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Rozdíl mezi zálohou na služby a skutečnými náklady za kalendářní rok vyúčtuje družstvo s nájemcem nejpozději do 30-ti dnů po schválení účetní závěrky členskou schůzí. -----
3. Do 30-ti dnů od doručení vyúčtování členu družstva je družstvo povinno uhradit členu družstva vyúčtováním zjištěný přeplatek a ve stejné lhůtě je člen družstva povinen družstvu uhradit vyúčtováním zjištěný nedoplatek. -----
4. Nezaplatí-li nájemce předepsané platby v termínu, je povinen uhradit navíc poplatek z prodlení, a to ve výši stanové zvláštním předpisem. -----
5. Výši nájemného uvedeného v nájemní smlouvě může družstvo jednostranným právním úkonem zvýšit nebo snížit, a to na základě rozhodnutí členské schůze, s přihlédnutím k výši příspěvku do fondu družstva, splátek kupní ceny domu, nákladů na služby a správu a dalších skutečností ovlivňujících hospodaření družstva. -----

## Čl. 7

### Opravy a úpravy

1. Opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Družstvo hradí z fondu oprav opravy společných částí domu a společných prostor. -----



2. Členská schůze stanoví pravidla pro provádění oprav nebo úprav v bytě (např. jednotný vzhled oken, balkónů, omítek apod.), přičemž pouze opravy, které by byly provedeny ve všech bytech mohou být hrazeny z fondu oprav. V případě, že některý nájemce již tuto opravu provedl dříve na vlastní náklad, má nárok na poměrnou část vynaložených nákladů na prováděnou opravu bez ohledu na částku, kterou uhradil sám při provedení opravy.-----
3. Nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu bytu a včasné provedení oprav, má družstvo právo učinit tak na svůj náklad a současně od nájemce požadovat úhradu.-----
4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na společných částech domu sám nebo osoby, které s ním byt užívají.-----
5. Nájemce je povinen oznámit předsedovi potřebu těch oprav, které se týkají jím užívaného bytu, a to bez zbytečného odkladu. Při porušení těchto povinností mu může družstvo předeepsat k úhradě škodu, která takto vznikla.-----
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v bytě i mimo něj bez písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.-----
7. Souhlas předsedy družstva nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.-----
8. Změna účelu užívání bytu nebo jeho části podléhá zvláštním předpisům a je možná pouze se souhlasem předsedy.-----

## Část pátá

### Hospodaření družstva

#### Čl. 1

##### Financování činnosti družstva

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných hospodařením s byty, případně nebytovými prostory nebo z jiných zdrojů.-----
2. Družstvo vytváří k zajištění svého hospodaření tyto fondy:-----
  - a) nedělitelný fond,-----
  - b) fond oprav a údržby.-----
3. Družstvo může vytvořit i další fondy a to na základě schválení členské schůze.-----

#### Čl. 2

##### Základní kapitál

1. Základní kapitál družstva je tvořen členskými vklady, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.-----
2. Základní kapitál činí při založení družstva 50.600,- Kč. Vstupní vklad činí 25.300,-Kč a základní kapitál musí být splacen nejpozději do 1 rok od ustavující členské schůze.
3. Výše základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50. 000,- Kč.-----

4. Kapitál se zvyšuje, respektive snižuje přijetím nových členů nebo skončením členství v družstvu. -----

### Čl. 3

#### Nedělitelný fond

1. Družstvo vytváří nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu. -----
2. Nedělitelný fond se doplňuje každým rokem nejméně o 10 % čistého zisku a to do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného kapitálu. -----
3. Nedělitelný fond se v případě likvidace družstva použije na úhradu případných ztrát a pokud by nebyly, stane se součástí likvidačního zůstatku a podle návrhu se rozdělí mezi členy družstva. O použití nedělitelného fondu rozhoduje členská schůze -----
4. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy družstva. -----

### Čl. 4

#### Fond na opravy a údržbu

1. Fond se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů příspěvkem, který je součástí nájemného. --
2. Fond se rozpouští ve výši účtovaných nákladů na opravy a údržbu domu. Opravy a údržby hrazené z fondu oprav družstva jsou zejména: -----
  - a) základy a střecha , -----
  - b) obvodové zdi včetně zábradlí a okapových plechů, -----
  - c) společné prostory , -----
  - d) elektrické rozvody až po bytový jistič, -----
  - e) vodoinstalační rozvody až po ventil před měřičem v bytě, -----
  - f) kanalizační rozvody mimo rozvod v bytě, -----
  - g) plynové rozvody mimo rozvod v bytě a plynové spotřebiče v bytě, -----
  - h) rozvody televizních a rozhlasových signálů po zásuvku v bytě (zásuvka na náklad nájemce), -----
  - i) případy vis maior - zejména následky živelných pohrům, posuvů půdy, poruchy způsobené tektonickou činností a jiné případy přesahující pojem náhod v běžném smyslu. -----
1. Nevyčerpaná rezerva se převádí do následujícího roku. -----
2. Rezerva se eviduje podle zásad účetní evidence družstva. -----
3. Rezerva se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, vedených podle zásad účetní evidence družstva. -----

### Čl. 5

#### Finanční hospodaření

Zásady finančního hospodaření družstva se řídí obecně závaznými právními předpisy.-----

## Čl. 6

### Účetní závěrka a výkaznictví, účetní rok

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní navrhne předseda i způsob rozdělení zisku nebo způsob úhrady ztrát. Členové družstva si mohou vyžádat roční účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrad ztrát k nahlédnutí. Předseda družstva zabezpečí vypracování výroční zprávy o hospodaření družstva.-----
2. Roční účetní závěrky i zvláštní účetní závěrky se provádějí a podléhají kontrole podle obecně závazných právních předpisů.-----
3. Družstvo zpracovává a příslušným orgánům poskytuje výkazy o své činnosti podle obecně závazných právních předpisů.-----
4. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince.-----
5. Účetnictví se vede za družstvo jako celek.-----

## Čl. 7

### Odpovědnost za hospodaření

1. Družstvo odpovídá za závazky celým svým majetkem. Členové družstva ručí za závazky družstva pouze v rozsahu uvedeném v těchto stanovách.-----
2. Stát ani jiná právnická osoba neručí za závazky družstva a družstvo neručí za závazky státu nebo jiných právnických osob, pokud by výslovně takovou zárukou nepřevzalo.-----

## Čl. 8

### Použití zisku, úhrada ztráty

1. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk se použije podle rozhodnutí členské schůze.-----
2. Ztrátu hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:-----
  - a) z nedělitelného fondu,-----
  - b) rozvržením na členy družstva, přičemž uhrazovací povinnost nesmí přesáhnout trojnásobek členského vkladu,-----
  - c) kombinací výše uvedených způsobů.-----

## Část šestá

### Zrušení a zánik družstva

**Čl. 1.  
Podmínky zániku**

1. Družstvo zaniká ke dni výmazu z obchodního rejstříku. Zániku družstva předchází jeho zrušení a likvidace.-----
2. Družstvo se zrušuje:-----
  - a) usnesením členské schůze o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení, popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato rozhodnutím soudu o zrušení družstva, a to dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, jinak dnem, kdy toto rozhodnutí nabude právní moci -----
  - b) usnesením členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, a to dnem uvedeným v usnesení popř. dnem, kdy toto usnesení bylo přijato,-----
  - c) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku. -----
3. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem. -----

**Čl. 2**

**Likvidace**

Případná likvidace družstva se provede podle obchodního zákoníku popř. podle zvláštního zákona, stanoví-li jiný způsob likvidace. -----

**Část sedmá**

**Čl. 1**

**Přechodná a závěrečná ustanovení**

1. Pro úpravu právních vztahů družstva, jeho členů, hospodaření s majetkem družstva a jeho členů a všech dalších postupů, pokud vycházejí ze zákona a nebyly v těchto stanovách uvedeny, použijí se příslušná ustanovení obchodního a občanského zákoníku včetně jejich prováděcích předpisů.-----
2. Další změny jsou možné pouze písemným dodatkem po předchozím schválení členskou schůzí družstva.-----

**Čl. 2**

**Platnost a účinnost**

Tyto stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí družstva a nabývají účinnosti dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku-----

Strana dvacátá první.

O tom byl tento notářský zápis sepsán, zvoleným předsedou, členy a notářem přečten, schválen a vlastnoručně podepsán. -----

Ing. Vratislav Tobola v.r.-----Antonín Souček v.r.-----  
Petr Sommer v.r.-----

L.S.JUDr. Vladimír Polášek, notář v Orlové ----- Dr. Vladimír Polášek, notář v.r.-----

Tento stejnopis tohoto notářského zápisu, který se vydává pro Ing. Ladislava Žilu dne 21.10.2005 souhlasí doslovně s notářským zápisem sepsaným JUDr. Vladimírem Poláškem, notářem se sídlem v Orlové dne 19.10.2005, č.j. Nz 274/2005. -----



