

STANOVY

BYTOVÉ DRUŽSTVO 3579, družstvo

Část I

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Družstvo přijalo název „BYTOVÉ DRUŽSTVO 3579, družstvo“ (dále jen družstvo).
Sídlo: ulice Antonína Slavička 3936/3, obec Prostějov 4, PSČ 796 04.

Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu členů družstva založeným za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení.
2. Družstvo je právnickou osobou, v právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo nevzniká vyčleněním ze stávajícího bytového družstva.

Článek 3

1. Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva. Účelem této činnosti není dosažení zisku. Družstvo plní povinnosti správce, který má za úkol zajišťovat správu, provoz a opravy společných částí budovy.
2. Tím se rozumí zejména:
 - a) přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor a uzavírání nájemních smluv,
 - b) převádění „jednotek“ do vlastnictví členů podle rozhodnutí ČS,
 - c) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových prostor a společných prostor,
 - d) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu, budovy, včetně pozemku,
 - e) zabezpečování správy a hospodaření s bytovým a nebytovým fondem včetně budovy a pozemku, zejména po stránce právní, finanční a účetní,
 - f) zabezpečování provozu celé budovy, resp. částí budovy-jednotlivých vchodů, provádění kontrol souvisejících s jejím technickým stavem.

VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ

Článek 4 **Vznik členství**

1. Členství v družstvu vzniká splněním podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
 - a) při založení družstva dnem vzniku družstva,
 - b) přijetím uchazeče o členství na základě jeho písemné přihlášky,
 - c) převodem a přechodem družstevního podílu v rámci družstva,
 - d) jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Zakládajícími členy družstva mohou být pouze oprávnění nájemci z vchodů organizační číslo 3,5,7,9 v ulici Antonína Slavička v Prostějově, za předpokladu, že splní podmínky uvedené v čl. 5, odst. 1 stanov a mají řádný nájemní vztah k bytu.
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 finanční částku obsahující základní členský vklad člena družstva a zápisné.
4. Osoby, které se nestanou členy družstva, zůstávají nájemníky-nečleny družstva. Mají možnost uzavřít s družstvem nové nájemní smlouvy ode dne, kdy družstvo nabude vlastnických práv k budově. Nájemné bude stanoveno podle vyhlášky o regulaci nájemného v platném znění.
5. Družstvo je povinno o členství dalších uchazečů rozhodnout do 30 dnů ode dne doručení jejich přihlášky. Rozhodnutí musí být žadateli oznámeno doporučeným dopisem nebo přijetím rozhodnutí proti podpisu. Zamítavé rozhodnutí musí být odůvodněno.
6. Proti nepřijetí za člena družstva lze podat do 15 dnů ode dne doručení odvolání k členské schůzi družstva.

Článek 5

1. Členem družstva může být každá fyzická a právnická osoba, která skýtá záruku řádného plnění členských povinností.
2. Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí. K přihlášce musí být připojen doklad 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 1.000,- Kč.
5. Zápisné zakládajících členů, splatné společně s podáním přihlášky, činí 500,- Kč.

Článek 6 **Družstevní podíl, přechod a převod**

1. Úmrtím člena přechází jeho družstevní podíl na dědice, který získal právní nárok na základní členský vklad, příp. družstevní podíl.
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu.
3. Převod družstevního podílu spojeným s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu družstva.
4. Družstevní podíl ve vztahu k družstvu přechází na nového člena dnem podepsání smlouvy o převodu družstevního podílu nebo dnem zvláště uvedeným v této smlouvě. Tato skutečnost musí být družstvu oznámena písemně, musí být stvrzena podpisem stávajícího člena i člena

budoucího na schůzi představenstva nebo doložena úředně ověřenou kopií smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 5, odst. 1 stanov.

5. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl, spoluvlastnictví je možné pouze u manželů.

Článek 7

Spoluvlastnictví družstevního podílu společné členství manželů

1. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o užívání bytu, vzniká současně i spoluvlastnictví družstevního podílu, pokud je tento součástí společného jmění manželů a společné členství manželů v družstvu. Oba manželé mají stejná práva a povinnosti, přičemž jako společní členové mají jedno společné hlasovací právo.
2. Právo společného užívání bytu manželé, společného členství manželů a spoluvlastnictví družstevního podílu, pokud je tento součástí společného jmění manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle článku 6, odst. 2, 3, 4 stanov.
3. Společné členství manželů a spoluvlastnictví družstevního podílu podle odst. 1 a 2 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Článek 8

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 veškerých aktivit družstva a využívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
 - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle stanov a zákona
 - e) na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu podle zákona
 - f) na roční vyúčtování zaplacených záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.
2. Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat stanovy, plnit a řídit se usnesením orgánů družstva,
 - b) platit včas a stanoveným způsobem nájem za užívání bytu (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 a příspěvek na činnost družstva,
 - c) uhradit zálohově členský podíl na zaplacení ceny budovy a platit další splátky členského podílu ve stanovené výši a lhůtách,
 - d) chránit majetek družstva, dodržovat stanovy bytového družstva, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně využívat služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu,
 - e) po předchozím oznámení umožnit zvoleným nebo pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu a dalšího technického zařízení, pokud jsou součástí bytu a majetkem družstva, dále instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot,
 - f) oznamovat družstvu neprodleně (nejpozději do 30 dnů) změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a roční vyúčtování měsíčních záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu,

- g) platit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony související s touto činností ve výši určené příslušným orgánem družstva,
 - h) přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu,
 - i) uhradit penále za prodlení plateb stanovených příslušným orgánem družstva.
3. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.

Článek 9

Majetková účast člena v družstvu

1. Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad a členský podíl (další členský vklad). Členský podíl představuje majetkovou účast člena na pořízení (koupi) budovy do vlastnictví družstva nebo jeho modernizaci či rekonstrukci.
2. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. Další členský vklad člena bytového družstva je možný na základě rozhodnutí představenstva bytového družstva nebo členské schůze bytového družstva, dle platného znění zákona.
4. Družstevní podíl ani spoluvlastnictví družstevního podílu pokud je tento součástí společného jmění manželů, nelze zastavit jednotlivými členy bytového družstva ani vlastníky družstevního podílu.

Článek 10

Členská evidence

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
2. Členská evidence obsahuje základní údaje o členovi družstva (jméno a příjmení, bydliště, rodné číslo, stav) a některé další skutečnosti důležité pro řádnou evidenci a vedení účetnictví družstva (výše a datum zaplacení zápisného, základního členského vkladu a členského podílu, počet osob v domácnosti, apod.). Všechny změny související s evidencí členů se provedou neprodleně po písemném oznámení.
3. Družstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl.
4. Člen družstva má právo nahlížet do té části, která se týká údajů jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisů v evidenci.

Článek 11

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou mezi členem a družstvem,
- b) vystoupením člena z družstva,
- c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice,
- d) vyloučením člena,
- e) zánikem družstva likvidací,
- f) převodem členských práv a povinností na jinou fyzickou nebo právnickou osobu.

Článek 12

Zánik členství dohodou

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

Článek 13

Zánik členství vystoupením z družstva

1. Člen může z družstva vystoupit.
2. Členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců. Tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva.
3. 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 to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze, která o tomto převodu rozhodla. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
4. Oznámení o vystoupení z družstva může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

Článek 14

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 vznikl právní nárok na základní členský vklad nebo členský podíl.
2. S přechodem členství přecházejí na dědice veškerá práva a povinnosti.
3. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká dnem smrti člena.

Článek 15

Zánik členství vyloučením člena

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
 - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami družstva, popřípadě rozhodnutím orgánů družstva, zejména:
 - užívá-li družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval,
 - jestliže sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména porušují opětovně hrubě pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,
 - neplatí-li úhrady za užívání nebo za služby po dobu delší než tři měsíce,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno vydat jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
3. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat zdůvodnění podle odst. 1, které nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy rozhodnutí o vyloučení bylo doručeno členovi, pokud člen nepodá odvolání.
4. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může do tří měsíců od doručení písemného rozhodnutí podat odvolání ke členské schůzi. Odvolání má odkladný účinek.
5. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami.
6. Pravomocným vyloučením zaniká užívací právo bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě bydlí.

Článek 16

Zánik členství likvidací družstva

1. Členství zaniká po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace.
2. Členství končí dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.

Článek 17

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 spoluvlastnictví družstevního podílu pokud je tento součástí společného jmění manželů, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení jeho 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.

Článek 18

Majetkové vypořádání

1. Zánikem členství podle článku 11, písm. a/, b/, c/, d/, stanov za existence družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl a podle písm. e/ na likvidační podíl. Na vrácení zápisného není nárok.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

Vypořádací podíl bývalého člena bytového družstva, se rovná součtu základního členského vkladu ve výši 1 000.-Kč a dalšího členského vkladu ve výši, 42 000.-Kč pro byt velikosti 61,55m² a 34 000.-Kč pro byt velikosti 49,70 m².
3. Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen uživatelem.
4. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O tuto započitatelnou částku se vyrovnávající podíl sníží.
5. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu družstevního podílu nebo výměny bytu, vypořádají mezi sebou (čl. 11 od. f).
6. Při převodu bytu do vlastnictví člena-nájemce nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl.

ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 19

Orgány družstva jsou

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

Článek 20

Členská schůze družstva

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou ročně. O termínu členské schůze musí být člen vyrozuměn 15 dnů před jejím konáním.
 - a) Zveřejněním pozvánky na internetových stránkách
 - b) Rozesláním pozvánek členům do schránek
3. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 10% členů majících 1/5 hlasů (tj. 20% členů) všech členů družstva nebo na návrh předsedy kontrolní komise.

Článek 21

1. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
 - a) přijímat, měnit a doplňovat stanovy,
 - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise (jejich náhradníky),
 - c) schvalovat roční účetní uzávěrku,
 - d) rozhodovat o rozdělení a využití finančního přebytku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
 - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního jmění,
 - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
 - g) rozhodovat o strukturálních změnách družstva (sloučení, rozdělení apod.),
 - h) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva,
 - i) schvalovat statuty fondů,
 - j) určovat a doplňovat práva a povinnosti členů dle čl. 8, stanov,
2. V případech uvedených v odst. 1 písm. h/, může členská schůze pro nedostatečná skutková zjištění rozhodnutí představenstva zrušit a vrátit věc k novému projednání. Představenstvo 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 rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví příslušný zákon nebo si k rozhodování o některých věcech vyhradila právo.

Článek 22

1. Podmínky platnosti usnesení členské schůze upravuje platný zákon.
2. Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak:
 - a) aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně plánovaná

- b) pozvánka musí být odeslaná do 15 dnů a má obsahovat upozornění na změnu usnášeníschopnosti
- c) je třeba použít novou pozvánku
- 3. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání. Je schopná usnášet se bez ohledu na to, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů.
- 4. Při hlasování má každý člen jeden hlas (manželé jako společní členové rovněž jeden).
- 5. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva, aby ho na konkrétní členské nebo náhradní členské schůzi zastupoval.
- 6. Z každé členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
- 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.

Článek 23

Dílčí členská schůze družstva

- 1. Členská schůze může být konána formou dílčích schůzí. O formě členské schůze rozhoduje představenstvo nebo žadatel o svolání podle čl. 20 odst. 3 stanov.
- 2. Dílčí členské schůze nemohou rozhodovat o zániku, sloučení a rozdělení družstva.
- 3. Dílčí schůze se svolávají zásadně po jednotlivých vchodech tak, aby všechny proběhly během 30 dnů.
 - a) Člen družstva, který nemá smlouvu o užívání bytu nebo bydliště v žádném z vchodů, se účastní dílčí schůze v sídle družstva (vchod č. 3).
 - b) Představenstvo může člena družstva přeargovat před jejím zahájením do jiné dílčí schůze, pokud o to člen požádá před zahájením dílčí schůze, do které byl původně zařazen.
- 4. Dílčích schůzí, do kterých nejsou zařazeni, se mohou jako hosté bez hlasovacího práva zúčastnit:
 - a) členové představenstva a kontrolní komise,
 - b) člen, který podal odvolání proti rozhodnutí představenstva,
 - c) jiní hosté, pokud s tím dílčí schůze souhlasí.
- 5. Nemá-li dílčí schůze schopnost usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní dílčí schůzi. Usnesení ostatních dílčích schůzí zůstávají v platnosti.
- 6. Všechny dílčí schůze se řídí stejným programem a hlasováním rozhodují o stejných bodech programu. Člen má právo navrhnout změnu nebo doplnění programu pouze do zahájení programu první dílčí schůze, která o změně rozhodne. Její rozhodnutí je závazné i pro ostatní dílčí schůze.
- 7. Při rozhodování se počítají hlasy odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Celkové výsledky hlasování představenstvo zveřejní do 15 dnů ode dne, kdy proběhla poslední dílčí nebo náhradní dílčí schůze. Počátečním dnem pro zákonné lhůty podle čl. 21 odst. 2 a čl. 24 stanov je datum zveřejnění výsledků z jednotlivých dílčích členských schůzí. Toto datum je považováno za datum uskutečnění členské schůze družstva.
- 8. Nemá-li v tomto článku uvedeno jinak, platí pro dílčí členské schůze stejná ustanovení jako pro členskou schůzi.

Článek 24

Rozhodování per rollam

1. Při rozhodování per rollam zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům návrh rozhodnutí.
2. Rozhodování per rollam nelze použít při rozhodování delegátů.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena určenou stanovami, jinak 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro jeho přijetí
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle písm. b) družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
7. Výsledek rozhodování podle článku 24, včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným zákonem a stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

Článek 25

1. Každý člen družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, nebo je-li usnesení členské schůze v rozporu s dobrými mravy, a to za splnění podmínek, uvedených v odst. 2.
2. Návrh soudu může člen podat, do třech měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Článek 26

Představenstvo

1. Představenstvo je statutární orgán družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze družstva vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost.
3. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává členskou schůzi a připravuje její program.

Článek 27

1. Představenstvo je voleno členskou schůzí.
2. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Schůzi svolává předseda.

Článek 28

1. Představenstvo má 7 členů včetně předsedy.
2. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
3. Představenstvo je voleno ze členů družstva tak, aby každý vchod v něm měl svého zástupce.
4. Představenstvo si volí ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva.

Článek 29

Předseda

1. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda.
2. Předseda organizuje běžnou činnost družstva a řídí jednání představenstva. Plní úkoly uložené členskou schůzí, představenstvem nebo stanovené stanovami.
3. Za výkon funkce odpovídá předseda představenstvu.
4. Jménem představenstva jedná navenek předseda nebo místopředseda, popřípadě též pověřený člen představenstva.
5. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a místopředseda nebo další člen představenstva.
6. Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech družstva nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.
7. Představenstvo může k zastupování družstva zmocnit (písemnou plnou mocí) i jiné osoby.

Článek 30

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
2. Kontrolní komise je povinna vyjadřovat se k řádné účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení finančního zisku a na způsobu úhrady ztráty.
3. Za výkon své funkce odpovídá kontrolní komise členské schůzi. O své činnosti je povinna podávat členské schůzi zprávu. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Článek 31

1. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva či předsedy jakékoliv informace o hospodaření a činnosti 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.
2. Pověřeni členové kontrolní komise jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva.
3. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostacích předkládá představenstvu písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. V případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
4. K jednotlivým kontrolním úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace a doklady v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
5. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky v dohodnutých termínech, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Článek 32

1. Kontrolní komise má minimálně 3 členy a počet členů je vždy lichý.
2. Kontrolní komise se volí ze 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 ani pracovníci družstva.
3. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

Článek 33

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
2. Schůze svolává a řídí předseda, popř. pověřený člen kontrolní komise.

Článek 34

1. Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
2. Funkční období členů orgánů družstva je 5 let. Volené orgány však setrvávají ve svých funkcích do zvolení nového představenstva. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně.
3. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej orgán, který jej zvolil do této funkce, odvolat i před uplynutím volebního období.
4. Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná orgán, jehož je členem. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dozvěděl, nejdéle však do 2 měsíců. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
5. V případě zániku členství člena v orgánu, může tento orgán povolat náhradníka až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena příslušného orgánu družstva.

Článek 35

1. Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat o těch záležitostech, které podle zákona nebo 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 tehdy, je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů, pokud stanovy a zákony neurčují jinak. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných (při zachování podmínky schopnosti se usnášet).
4. Na jednání členské schůze, představenstva a kontrolní komise má každý člen jeden hlas.

Článek 36

1. Na schůzích všech orgánů se hlasuje veřejně, pokud se konkrétní orgán neusnese hlasovat tajně.
2. Zasedání kolektivních orgánů družstva jsou neveřejná.

Článek 37

Společenství vlastníků jednotek

Působnost společenství vlastníků jednotek je upravena v platných zákonech.

HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 38 **Fondy družstva**

Družstvo zřizuje tyto fondy:

- fond základního jmění,
- pořizovací fond,
- provozní fond
- rezervní fond.

Článek 39 **Fond základního jmění**

1. Základní jmění tvoří souhrn základních členských vkladů (ZČV), popř. další majetkové účasti členů.
2. Základní jmění je v souladu s evidencí jednotlivých členů družstva. Používá se rovněž k vrácení ZČV při zániku členství v družstvu.
3. Zapisované základní kapitál činí 50.000,- Kč, jeho výše nesmí klesnout pod částku Kč 50.000,- za trvání družstva

Článek 40 **Fond pořizovací**

1. Fond pořizovací se tvoří z dalších členských vkladů peněžního plnění členů družstva („členský podíl“).
2. Prostředky fondu se použijí na úhradu nákladů spojených s koupí obytné budovy a pozemku včetně zaplacení kupní ceny.
3. Případný přebytek po zaplacení kupní ceny budovy, pozemku a nákladů se převede do nedělitelného fondu.
4. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi obytné budovy, resp. k úhradám splátek kupní ceny podle splátkového kalendáře.

Článek 41 **Fond provozní**

1. Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad a záloh, placených členy družstva (čl. 8, odst. 2 a čl. 21, odst. 1 písm. j/ stanov), popř. nájemci nebo uživateli.
2. Prostředky fondu se používají na hrazení běžných provozních a správních nákladů, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.
3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb.

Článek 42

Rezervní fond

1. Fond rezervní se vytváří dlouhodobě pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva.
2. Rezerva se používá na krytí nákladů na údržbu a opravy společných částí bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům apod.)
3. Nevyčerpaný zůstatek se převádí na příští rok.
4. Opravy a údržbu bytu a jeho zařízení si zajišťuje, provádí a hradí plně na své náklady uživatel družstevního bytu.

Část V

ZÁNÍK A LIKVIDACE DRUŽSTVA

Článek 43

1. Družstvo zaniká:
 - a) usnesením členské schůze,
 - b) vyhlášením konkursu nebo zamítnutím návrhu na vyhlášení konkursu,
 - c) rozhodnutím soudu.
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
3. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Článek 44

1. Průběh likvidace družstva upravuje platný zákon.
2. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Článek 45

1. Všechna rozhodnutí, která se týkají jednotlivých členů družstva, jim musí být písemně oznámena a doručena.
2. Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak.
3. Doručení rozhodnutí doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze.
4. Rozhodnutí se považuje za doručené, i když nebylo adresátem převzato, bylo-li doručeno na posledně známou adresu, kterou družstvo má v evidenci.
5. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva, příp. uživatelů bytů, se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě.
6. Náklady na zaslání písemností se členům družstva vyúčtují v ročním vyúčtování.

Článek 46

1. Vztahy spojené s užívacím právem k bytu se řídí platnými zákony a těmito stanovami.
2. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí platnými zákony a těmito stanovami.
3. Vztahy k nečlenům družstva-nájemcům se platnými zákony. Výši a způsob placení nájemného stanovuje příslušný orgán družstva v souladu s platnými zákony
4. Nečlen a člen družstva – uživatel bytu je povinen hradit všechny opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, mimo svislých stoupaček pro rozvod tepla, studené vody, teplé vody, odvod odpadních vod a železobetonových zdí.
5. Všichni uživatelé a nájemci družstevních bytů platí úhrady za užívání (nájemné) a zálohy na služby vždy nejpozději do 15. dne toho měsíce, za který je placeno. Tyto platby se provádějí způsobem stanoveným příslušným orgánem družstva. Za prodlení s placením je družstvo oprávněno účtovat penále stanovené příslušným orgánem družstva.
6. Nedoplatky z vyúčtování úhrad za užívání (nájemného) a záloh na služby musí nájemci vyrovnat do 30 dnů po zveřejnění vyúčtování. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podané odvolání nemá odkladný účinek.

VZNIK PRÁVA UŽÍVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Článek 47

Vznik práva užívání družstevního bytu

1. Právo užívání družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (uživateli) do užívání družstevní byt. Není-li doba užívání dohodnuta, má se za to, že smlouva o užívání byla uzavřena na dobu neurčitou. Zakládajícím členům družstva vznikne právo užívání k družstevnímu bytu dnem přechodu vlastnického práva k obytnému domu Prostějov, A. Slavička 3, 5, 7, 9, z obce Prostějov na družstvo.
2. Členovi vznikne právo na uzavření smlouvy o užívání bytu:
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu /nebytových prostor/ vydaného příslušným orgánem družstva,
 - b) přechodem členství podle čl.6, odst. 1, 2, převodem členských práv a povinností podle čl.6, odst. 3, 4,
 - c) na základě dohody o výměně bytu,
 - d) na základě dědictví členského podílu,
3. Smlouva o užívání bytu musí obsahovat označení bytu a rozsah užívání, výši poplatku za užívání a způsob výpočtu úhrady za plnění spojené s užíváním bytu. Měla by též obsahovat i popis příslušenství a popis stavu bytu. Smlouva o užívání bytu musí mít písemnou formu.

Článek 48

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
2. Pronajímatel má právo vyhradit si v nájemní smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
3. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
4. Kromě práva užívat byt má člen-uživatel družstevního bytu a současně i osoby s ním bydlící, právo užívat společné prostory, zařízení domu a používat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
5. Nájemci jsou povinni při využívání svých práv dbát na to, aby v domě byly vytvořeny podmínky zajišťující i ostatním uživatelům vyžívání jejich práv.
6. Používat byt nebo jeho část a společné prostory nebo jejich část k podnikání lze pouze se souhlasem příslušného orgánu družstva. Při využívání bytu nebo společných prostor k nebytovým účelům musí být vyhotoven písemný dodatek k smlouvě o užívání bytu, v němž musí být specifikovány podmínky podnikatelské činnosti tak, aby neodporovaly odst. 3. tohoto článku a sepsány způsoby a výše úhrady za užívání bytu, společných prostor a poskytované služby.

Článek 49

Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Ustanovení čl. 48 ods. 1, 2, 3 se použije přiměřeně.
2. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.
3. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájemem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu.
4. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením čl. 49 ods. 1, 2, 3 hrubě tím poruší svou povinnost.
5. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
6. Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

Článek 50

Užívání domu a zařízení

1. Bytový dům a jeho společné prostory musí být udržovány v řádném stavu. Prostory mohou být užívány jen k určenému účelu. Členové družstva, nájemníci a ostatní osoby bydlící v domě (dále jen „obyvatelé“) dbají o udržování čistoty, pořádku a zdravotně nezávadného stavu.
2. Při užívání bytu jeho obyvatelé nesmí:
 - a) provádět opravy či jiné zásahy na společných rozvodech ÚT, SV, TUV, vzduchotechniky, rozvodu plynu, elektrické energie,
 - b) bez předchozího ohlášení majiteli domu, stavebnímu úřadu a splnění uložených povinností započít se stavebními úpravami v bytě (výměna stávajících podlah za plovoucí či dlažbu, vyzdění bytového jádra, práce spojené s vybouráním nosných konstrukcí, apod.),
 - c) shromažďovat materiály nebo věci, které mají charakter odpadu, v nepřiměřeném množství a dále mohou být příčinou rozmnožení obtížného hmyzu a ostatních členovců (rusí, švábi, apod.), plísní a zápachu nebo jiným způsobem narušovat hygienu a požární bezpečnost v domě,
 - d) instalovat na fasádu domu televizní antény, satelity, markýzy, klimatizační jednotky nebo jiným způsobem měnit vnější vzhled domu.
3. Soukromé antény a satelity mohou být instalovány na balkonech a oknech jen v tom případě, že neomezují ostatní nájemníky bytových jednotek. Za škody způsobené takto instalovanou anténou či satelitem odpovídá nájemce jednotky, kde bylo zařízení instalováno.
4. Obyvatelé jsou povinni počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku požáru, zejména při používání elektrických, plynových a jiných spotřebičů, při používání hořlavých nebo požárů nebezpečných látek, manipulaci s nimi nebo s otevřeným ohněm či jiným zdrojem zapálení.
5. Při užívání sklepních kójí důsledně dbát o dodržování bezpečnostních pravidel a hygieny.
6. Ve sklepních kójích i suterénních místnostech nesmí být uloženy:
 - a) tlakové láhve s hořlavými nebo hoření podporujícími plyny,
 - b) hořlavé kapaliny,
 - c) jiné nebezpečné látky (toxické látky, výbušniny, biologicky nebezpečné látky,...)
 - d) materiály popř. věci, které zapáchají, jsou v rozkladu, mohou způsobovat rozmnožení hmyzu, nemocí, plísní apod. či jiným způsobem působit negativně na zdraví osob.

Článek 51

Společné prostory a zařízení

1. Společnými prostory se rozumí ty části domu, které jsou uvedeny v kupní smlouvě jako společné, zejména chodby, schodiště, schodišťové lodžie, sklepní prostory mimo jednotlivých sklepních kóji apod.
2. Společnými zařízeními jsou:
 - a) rozvody elektrické energie ve všech společných prostorách až po hlavní jistič do bytu,
 - b) rozvody plynu až po hlavní uzávěr bytu,
 - c) rozvody studené a teplé užitkové vody po hlavní uzávěry v bytě včetně měřidel,
 - d) společná televizní anténa a rozvod domácího telefonu mimo telefon v bytě,
 - e) rozvody ústředního topení mimo radiátory v bytě,
 - f) potrubí vzduchotechniky odvětrání koupelen a toalet,
 - g) stupačky odpadního potrubí
 - h) výtahy v domě.
3. Společné prostory se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze. Pro uložení jízdních kol jsou vyhrazeny prostory kolárny. V kolárně si zabezpečení jízdních kol zajišťují na své náklady sami jejich majitelé. V rámci zamezení přístupu nepovolaných osob, jsou povinni uživatelé neprodleně po opuštění kolárny tuto řádně uzamknout.
4. Dílna je užívána pro potřeby oprav a údržby domu, nesmí být využívána ke komerčním účelům. V sušárnách prádla nesmí být odkládány předměty a věci, které nesouvisí s tímto prostorem. Zájemci o využití sušárny si dopředu domluví termín možnosti užití.
5. Členové bytového družstva i ostatní uživatelé bytů jsou povinni užívat společné prostory a zařízení s řádnou péčí, neprovádět úkony, které vedou k poškozování prostor a zařízení.
6. Ve společných prostorách a zařízeních je zakázáno kouřit, manipulovat s otevřeným ohněm, požívat alkoholické nápoje popř. jiné omamné látky. Zakaz kouření se nevztahuje na schodišťovou lodžii.
7. Ovládání a manipulace s výtahy se řídí návodem k obsluze, který je vyvěšen uvnitř výtahu.
8. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány ve společných prostorách a na fasádě bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány na nástěnku, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.

Článek 52

Klid v domě

1. Uvnitř nebo vně bytů nebo ve společných prostorách a prostranstvích nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
2. Práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele se mohou vykonávat pouze od pondělí do soboty včetně, v době od 08.00 hod. do 19.00 hod. a v neděli pouze nezbytně nutné dílčí práce v době mezi 9.00 - do 12.00 hod. a 13.00 - 16.00 hod.
V neděli provádět soustavné řemeslnické práce produkující hluk není dovoleno.
3. Nájemce bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt užívají nebo ho navštěvují, neprodukovali nepatřičný hluk uvnitř bytu, v jeho okolí ani ve společných prostorách domu nebo dělali cokoli, co by obtěžovalo ostatní obyvatele domu. Doba nočního klidu je stanovena od 22.00 hod. do 6.00 hod. ráno. V této době se musí uživatelé bytu vyvarovat hluku, který by obtěžoval ostatní obyvatele domu. Navíc není dovoleno od 20.00 hod. do 8.00 hod. ráno hrát na hudební nástroje, produkovat nad míru přiměřenou poměrům hluk a provádět hlučné domácí a řemeslnické práce (vrtání, bouchání, praní v automatických pračkách apod.). V době od 6.00 hod. do 8.00 hod. je však povoleno provádění běžných údržbářských prací, souvisejících s

provozem domu, zajišťovaných orgány bytového družstva.

Článek 53 **Nebezpečné činnosti**

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

Článek 54 **Úklid v domě**

1. Na chodbách, schodišti nebo v jiných společných prostorách nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce apod.
2. Jestliže budou výše uvedené věci skladovány na uvedených místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin. Po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady bytového družstva.
3. Obalový materiál větších rozměrů (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů), kusy nábytku a jiný odpad, je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady, tento materiál není možné ukládat ke kontejnerům na domovní odpad. Pro uložení rozměrného odpadu, ostatních i nebezpečných odpadů, slouží sběrné dvory Prostějova.
4. Pravidelný úklid společných chodeb v jednotlivých podlažích včetně schodiště a lodžie zajišťují uživatelé bytů podle rozpisu, který je na každém patře vyvěšen. Úklid spočívá ve vytření podlahy a schodiště alespoň 1x týdně, zametení podlahy chodby a schodiště podle aktuální potřeby. Mimořádný úklid (sezónní, po provedených stavebních pracích, malování, ve společných prostorách) je zajišťován všemi uživateli patra na základě oznámení požadavků představenstvem.
5. Úklid ve společných přízemních prostorách, vstupním vestibulu a bezprostředním okolí domu zajišťují uživatelé bytů ve vchodu podle rozpisu, který je v každém vchodě vyvěšen. Úklid spočívá alespoň 1x týdně, ve vytření podlahy i ve sklepech, sušárně a kolárkách, prostoru kabiny výtahu, zametení podlahy chodby a úklid u popelnic podle aktuální potřeby.
6. Nájemci bytu-členu družstva nebo jeho uživatelé, který neprovádí úklid příslušných společných prostor, budou v ročním vyúčtování služeb vyúčtovány náklady na zajištění a provedení jím neprovedeného úklidu.
7. Zavínil-li uživatel bytu znečištění společných prostor, je povinen toto znečištění neprodleně odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklady. O možných výjimkách z provádění úklidu rozhoduje představenstvo bytového družstva včetně možností zajištění úklidu druhou osobou či úklidovou firmou.

Článek 55

Vyvěšování a vykládání věcí, klepání a čištění předmětů

1. Na balkonech může být vyvěšené prádlo a ostatní věci jen do té úrovně, aby neobtěžovalo, resp. neomezovalo výhled z bytu v nižších patrech. Je nutné sušit prádlo řádně odstředěné, které neznečišťuje okna, balkony a nekape na přilehlý chodník.
2. Květinové nádoby v oknech a na balkonech musí být řádně zabezpečeny proti pádu. Koberce, rohožky, žíněnky, přikrývky, peřiny, čalouněný nábytek je možno vyklepávat pouze na kovovém klepači mimo dům. Prostor, který byl při vyklepávání uživatelem znečištěn, musí být uveden do původního stavu.
3. Vyhazovat jakékoliv předměty z oken a lodžií není dovoleno.

Článek 56

Chov a držení zvířat

Chov a držení zvířat řeší občanský zákoník a platná vyhláška o chovu a držení zvířat na území města Prostějova.

Článek 57

Zavírání objektu, klíče a jejich používání

1. Vchodové dveře do domu se uzamykají v době od 20.00 hod. do 5.00 hod. ráno. Po uzavírací hodině je každý uživatel bytu v domě povinen za sebou hlavní venkovní dveře zamknout.
2. Klíče od hlavních domovních dveří a od zamykatelných společných prostor v domě zajistí členové bytového družstva a nájemci bytu jen uživatelům bydlícím v domě. Klíče od zbylých uzamykatelných prostor v domě jsou uloženy u představenstva bytového družstva.

Článek 58

Povinnost při vzniku požáru

1. Každý je povinen v souvislosti se zdoláváním požáru
 - a) provést nutná opatření pro záchranu ohrožených osob,
 - b) uhasit požár, jestliže je to možné, nebo provést nutná opatření k zamezení jeho šíření,
 - c) ohlásit neodkladně na HZS Olomouckého kraje zjištěný požár nebo zabezpečit jeho ohlášení,
 - d) poskytnout osobní pomoc jednotce požární ochrany na výzvu velitele zásahu, velitele jednotky požární ochrany nebo obce.
2. Důležitá telefonní čísla včetně tísňových linek jsou uvedena v příloze stanov bytového družstva a na nástěnce.

Článek 59

1. Družstvo je povinno zajistit členu-uživateli družstevního bytu plné a nerušené využití jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s celkovou údržbou hradí uživatel (společní uživatelé), s výjimkou oprav a výměn svislých instalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů až po měřiče, STA, domácích telefonů (bez přístrojů), vnějších nátěrů oken, balkónů. Družstvo dále zajišťuje opravy střechy, společných prostor a výtahů (každý vchod svůj).

3. Členové družstva jsou srozuměni s tím, že v pronajatých bytech si budou zajišťovat a hradit veškeré opravy a náklady na vybavení bytu s tím, že pronajímatel není povinen jim jakékoli opravy zajišťovat (s výjimkou oprav uvedených v bodě 2) a uživatelé nejsou oprávněni požadovat z tohoto důvodu slevu na poplatku za užívání bytu. V případě ukončení členství v družstvu provede člen vypořádání vložených nákladů s novým uživatelem bytu.
4. Nepostará-li se člen-uživatel družstevního bytu o včasné provedení oprav a údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na svůj náklad samo a požadovat od něho úhradu nákladů.
5. Člen-uživatel družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena-uživatele družstevního bytu závady a poškození odstranit a požadovat od člena-uživatele družstevního bytu náhradu.
6. Člen-uživatel družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav, které jsou vymezeny v čl. 59 odst. 2, které zajišťuje družstvo a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti družstvu vznikla.
7. Člen-uživatel družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti má družstvo právo rozhodnutím představenstva požadovat, aby člen-uživatel družstevního bytu provedené změny a úpravy bez odkladu na svoje náklady odstranil.
8. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena-uživatele družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo za předpokladu ohrožení života a majetku družstva, je člen-uživatel povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Článek 60

Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Člen-uživatel družstevního bytu je povinen platit úhradu za užívání družstevního bytu ve výši nákladů určených příslušným orgánem družstva.
2. Součástí úhrady je také částka určená na dotaci rezervního fondu bytového hospodářství (čl.42). Jeho výši stanoví v souladu s předpokládanou mírou postupného opotřebení příslušný orgán družstva.
3. Úhrada za užívání bytu, poskytované služby a příspěvky na činnost družstva se platí za měsíc do 15. dne příslušného měsíce.
4. Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu s úhradou za užívání bytu. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku (nebo po zúčtování určitého druhu služeb ve stanoveném období) vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známa. Vyúčtování nákladů na spotřebu tepelné energie, TUV a vody, se provádí podle poměrových měřičů vyúčtování nákladů na provoz výtahu a spotřebu společné elektřiny podle počtu osob.
5. Nezaplatí-li člen-uživatel družstevního bytu úhradu za užívání a zálohu za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle odst. 1, 2 tohoto článku do posledního dne příslušného měsíce, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 1‰ (tj. 0,1%) z dlužné částky za každý den prodlení s placením.
6. Nezaplatí-li člen-uživatel družstevního bytu vyúčtováním zjištěný nedoplatek ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 1‰ (tj. 0,1%) z dlužné částky za každý den prodlení s placením.
7. V případě změny uživatele bytu, nebytových prostor (převod, výměna) nebo přidělením bytu, nebytových prostor novému členu je rozhodující pro platbu úhrady za užívání bytu, nebytových prostor datum účinnosti smlouvy o užívání bytu, nebytových prostor. Úhradu za

užívání příslušného měsíce ode dne účinnosti smlouvy hradí nový uživatel bytu, nebytových prostor.

Článek 61

Společné členství a užívání družstevního bytu manžely

1. Společné členství a užívání družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely, kde družstevní podíl je součástí společného jmění manželů
2. Společné členství a užívání družstevního bytu vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane uživatelem družstevního bytu. Jestliže se stal uživatelem bytu některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společné užívání bytu uzavřením manželství.
3. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o užívání družstevního bytu.
4. Ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku neplatí, jestliže manželé vypořádají společné jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Článek 62

1. Běžné záležitosti, týkající se společného užívání družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů.
2. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný.
3. Z právních úkonů týkajících se společného užívání družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně dle platných zákonů.

Článek 63

Právo společného užívání družstevního bytu manžely zanikne:

- rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- dohodou rozvedených manželů - společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu,
- úmrtím jednoho z manželů,
- zánikem smlouvy o užívání družstevního bytu.

Článek 64

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.
3. Zemřel-li manžel (ka) a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a užívání družstevního bytu na dědice, který získal právní nárok na členský podíl. Zemře-li manžel (ka) a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným uživatelem družstevního bytu pozůstalý manžel (ka).

Článek 65

Zánik smlouvy o nájmu družstevního bytu

Smlouva o nájmu družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství uživatele družstevního bytu podle čl.14,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-uživatelem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena-uživatele družstevního bytu, ve které musí být uveden datum, kdy má smlouva o užívání skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce, není-li lhůta uvedena, skončí smlouva o nájmu bytu posledním dnem následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědí smlouvy o nájmu družstevního bytu s přivolením soudu dle platných zákonů.
- e) uplynutím doby v případě, že smlouva o nájmu družstevního bytu byla sjednána na určitou dobu

Článek 66

Bytové náhrady

1. Člen-uživatel družstevního bytu, jemuž zanikla smlouva o nájmu družstevního bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout ani náhradní byt, ani náhradní ubytování.
2. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou stanovují platné zákony.

Článek 67

Sloučení bytů

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

Článek 68

Rozdělení bytů

Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen se souhlasem představenstva družstva.

Článek 69

1. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
2. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši členských podílů.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 70

Obecná ustanovení

1. V případě porušení stanov bytového družstva a vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků, je představenstvo bytového družstva povinno ostatním členům bytového družstva oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka. Představenstvo bytového družstva může navrhnout pro viníka pokutu, kterou schvaluje členská schůze. Pokuta pak bude připočítána k pravidelnému ročnímu vyúčtování a bude inkasována společně s ním.
2. Veškerá porušení stanov bytového družstva a opatření k nápravě budou hlášena a zaznamenána u představenstva bytového družstva.
3. Časté porušování stanov bytového družstva a opatření k nápravě může vést k návrhu na vyloučení člena z bytového družstva, u nájemníků k výpovědi z nájmu bytů.

Článek 71

Informační zařízení

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou internetové stránky a nástěnky, nástěnky v přízemí ve vstupním vestibulu domu, jejichž prostřednictvím jsou předávány důležité informace.
2. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení na domovních průčelích a uvnitř objektu mohou být umístěny jen se souhlasem představenstva bytového družstva.
3. Aktualizaci jmenovek na venkovním tablu domácího telefonu, na základě písemného požadavků předaného představenstvu bytového družstva, zajišťuje předseda představenstva bytového družstva nebo pověřený člen bytového družstva.
4. Příslušní uživatelé bytu jsou povinni si instalovat a udržovat svou jmenovku na poštovní schránce a vstupních dveřích do bytu, je nepřipustné označovat poštovní schránku přímo nápisy.

Článek 72

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy ruší znění stanov, které byly přijaty výroční členskou schůzí dne 26. 03. 2013.
2. Tyto stanovy ruší domovní řád schválený na výroční členské schůzi dne 27. 03. 2007.
3. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle příslušných ustanovení občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích
4. Tyto stanovy nabývají platnost 01. 01. 2014.
5. Stanovy schválila náhradní členská schůze BYTOVÉHO DRUŽSTVA 3579, družstva dne 17. 12. 2013.



Předseda
Ing. Milan Lenhardt

pokladní
Naděžda Ondrušková



BYTOVÉ DRUŽSTVO 3579
družstvo, A. Slavička 3, 796 04 Prostějov 4
tel.: 777 938 973
DIČ: 325-25513818, č. ú.: 1502106379 / 0800