

# STANOVY

## Bytového družstva domu Mečíková 2892

<b>ČÁST I. – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ.....</b>	<b>2</b>
Čl. 1 Název a sídlo firmy.....	2
Čl. 2 Předmět podnikání a činnosti družstva.....	2
Čl. 3 Právní postavení družstva.....	2
<b>ČÁST II. – ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU .....</b>	<b>2</b>
Čl. 4 Vznik členství.....	2
Čl. 5 Družstevní podíl.....	3
Čl. 6 Společné členství manželů.....	3
Čl. 7 Převod, přechod, rozdělení a splnutí družstevního podílu.....	3
Čl. 8 Členská práva a povinnosti.....	3
Čl. 9 Členský vklad.....	4
Čl. 10 Další členský vklad.....	4
Čl. 11 Seznam členů.....	4
Čl. 12 Zánik členství.....	5
Čl. 13 Vypořádací podíl při zániku členství.....	6
Čl. 14 Splatnost vypořádacího podílu.....	6
<b>ČÁST III. – NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU .....</b>	<b>6</b>
Čl. 15 Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).....	6
Čl. 16 Nájemní smlouva.....	7
Čl. 17 Společný nájem družstevního bytu manželů.....	7
Čl. 18 Podnájem družstevního bytu.....	7
Čl. 19 Výměna družstevního bytu.....	7
Čl. 20 Sloučení a rozdělení bytu.....	7
Čl. 21 Zánik nájmu družstevního bytu.....	7
Čl. 22 Nájem družstevních nebytových prostor.....	8
Čl. 23 Vlastnictví bytu (jednotky).....	8
Čl. 24 Zajištění řádného využití družstevního bytu.....	8
Čl. 25 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby).....	8
Čl. 26 Práva a povinnosti člena-nájemce družstevního bytu.....	8
Čl. 27 Základní práva a povinnosti Družstva.....	9
<b>ČÁST IV. – ORGÁNY DRUŽSTVA .....</b>	<b>10</b>
Čl. 28 Společná ustanovení.....	10
Čl. 29 Svolání členské schůze.....	11
Čl. 30 Působnost členské schůze.....	11
Čl. 31 Usnášeníschopnost členské schůze.....	12
Čl. 32 Náhradní členská schůze.....	12
Čl. 33 Představenstvo.....	12
Čl. 34 Jednání představenstva.....	13
Čl. 35 Kontrolní komise.....	13
Čl. 36 Zastupování družstva ve společenství vlastníků.....	14
Čl. 37 Informační deska.....	22
Čl. 38 Rozhodování per rollam.....	14
<b>ČÁST V. – HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....</b>	<b>14</b>
Čl. 39 Zásady hospodaření družstva.....	14
Čl. 40 Fondy družstva.....	14
Čl. 41 Nedělitelný fond (fond ze zisku).....	14
Čl. 42 Fond oprav.....	15
<b>ČÁST VI. – ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA .....</b>	<b>15</b>
Čl. 43 Zrušení a likvidace Družstva.....	15
Čl. 44 Společná ustanovení.....	15
Čl. 45 Závěrečná ustanovení.....	15

# STANOVY

## Bytového družstva domu Mečíková 2892

### Část I. – ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Čl. 1 Název a sídlo firmy.

- 1) Název firmy: Bytové družstvo domu Mečíková 2892 (dále jen Družstvo).
- 2) Sídlo firmy: Praha 10 - Zahradní Město, Mečíková 2892, PSČ 106 00.
- 3) IČ 25676971.

#### Čl. 2 Předmět podnikání a činnosti družstva.

- 1) Předmětem podnikání Družstva je pronájem bytových a nebytových prostor spojený s poskytováním jiných než základních služeb a dále zabezpečení správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví Družstva, nebo členů Družstva a ve spoluvlastnictví Družstva a jeho členů.
- 2) Předmětem činnosti Družstva je zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
  - a) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytu a nebytových a společných prostor;
  - b) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemku;
  - c) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemku resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní;
  - d) zabezpečení provozu budovy a provádění kontrol technického stavu;
  - e) převádění jednotek do vlastnictví členů, po odsouhlasení členskou schůzí;
  - f) přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor, uzavírání nájemních smluv;
  - g) další činnosti a služby schválené členskou schůzí, pokud se týkají bezprostředně činnosti Družstva.

Některá z agend může být zajišťována smluvně jinou právnickou nebo fyzickou osobou.

- 3) Ustanovení stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z povahy věci něco jiného.
- 4) O nájmu a podnájmu bytů a společných prostor, které jsou ve vlastnictví Družstva, rozhoduje představenstvo družstva při dodržení právních předpisů a v souladu s těmito stanovami.

#### Čl. 3 Právní postavení družstva.

- 1) Družstvo je podle zákona č. 90/2012 Sb., o Obchodních společnostech a družstvech (dále jen ZOK) společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů v oblasti bydlení, počínaje koupí bytového domu – budovy č. p. 2892, která je součástí pozemku parcelní číslo 2225/75, o výměře 629 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, včetně koupí tohoto pozemku a pozemku parcelní číslo 2225/155, o výměře 188 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 3406 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Záběhlice.
- 2) Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Právní poměry Družstva se řídí zejména ustanoveními ZOK, ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen NOZ), pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

### Část II. – ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

#### Čl. 4 Vznik členství.

- 1) Členství v Družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:
  - při založení Družstva dnem jeho vzniku (zakládající členové Družstva),
  - za trvání Družstva přijetím za člena na základě písemné přihlášky rozhodnutím představenstva Družstva,
  - převodem nebo přechodem členského podílu.
- 2) Za člena Družstva může být přijat zletilý občan státu Evropské unie nebo občan s podmínkou trvalého pobytu na území České republiky. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem Družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která není občanem Evropské unie či která nemá na území České republiky trvalý pobyt. Členem Družstva se nemůže stát právnická osoba. Toto ustanovení se použije, nestanoví-li závazné ustanovení práva EU nebo zákona České republiky jinak.

- 3) Podmínkou vzniku členství za trvání Družstva je zaplacení základního členského vkladu (Čl. 9 stanov) a 200,00 Kč zápisného, a to nejpozději v den podání přihlášky za člena.
- 4) Představenstvo Družstva rozhodne o přihlášce za člena Družstva na svém nejbližším zasedání. Písemné rozhodnutí o přijetí či nepřijetí za člena Družstva žadateli přímo předá nebo ho sdělí doporučeným dopisem, v němž současně upozorní člena, který je nájemcem bytu ve vlastnictví Družstva, že rozhodnutí o vzniku členství je podmíněné a zaniká, pokud žadatel o členství neuhradí ve lhůtě stanovené představenstvem od doručení rozhodnutí o přijetí další členský vklad (Čl. 10 stanov). O výši dalšího členského vkladu rozhoduje členská schůze. Další členský vklad bude uložen do fondu oprav Čl. 43 stanov.
- 5) Družstvo vrátí žadateli, který nebyl přijat za člena Družstva finanční částky, které zaplatil na výše uvedené účely, snížené o výdaje spojené s projednáváním jeho žádosti, do 30 dnů od rozhodnutí o zamítnutí členství.
- 6) Členství v Družstvu je vždy vázáno k užívání bytu v domě čp. 2892 v ulici Mečířková v Praze 10, při vzniku členství vzniká i právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu.

#### **Čl. 5 Družstevní podíl.**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v Družstvu. Převodem nebo přechodem družstevního podílu se rozumí převod nebo přechod členských práv a povinností.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu a zastavení družstevního podílu jsou vyloučeny.
- 3) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena.

#### **Čl. 6 Společné členství manželů.**

- 1) Společné členství manželů v Družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle nového občanského zákoníku, odvozené od práva nájmu manžela - manželky, který(á) je výlučným členem Družstva. V případě zániku členství jednoho z manželů od jeho nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká nájemní právo druhého manžela.
- 4) Společné členství manželů zaniká:
  - vypořádáním společného jmění manželů;
  - marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - rozhodnutím soudu;
  - převodem nebo přechodem členského podílu;
  - vyloučením z Družstva.
- 5) Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, nepřeměnilo-li se na členství společné. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v témže Družstvu.
- 6) Pro bydlení manželů v družstevním bytě se použijí ustanovení nového občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a ustanovení o bydlení po zániku manželství.

#### **Čl. 7 Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu.**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči Družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu Družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství, jinak k převodu družstevního podílu nedojde. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena, pokud splňuje podmínky těchto stanov pro přijetí za člena Družstva (Článek 4 odst. 1. stanov). Přechod družstevního podílu v Družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.
- 4) Rozdělení družstevního podílu v Družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.
- 5) Nabude-li člen za trvání svého členství v Družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude.

#### **Čl. 8 Členská práva a povinnosti.**

- 1) Člen Družstva má práva a povinnosti stanovené NOZ a ZOK a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.

2) Člen Družstva má právo:

- účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady pro jednání členské schůze;
- volit a být volen do orgánů Družstva, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov;
- obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti Družstva na orgány Družstva a být informován o jejich vyřízení;
- podílet se na veškeré činnosti Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva a požívat výhod, které Družstvo členům poskytuje;
- nahlížet do seznamu členů Družstva;
- obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady případně v paušální výši spojené s pořízením kopie zápisu;
- uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva.

3) Člen družstva je povinen:

- dodržovat zákony, jiné právní předpisy, stanovy, domovní řád a vnitřní předpisy družstva;
- plnit rozhodnutí orgánů Družstva;
- podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty Družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty Družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let či jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- splatit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle rozhodnutí členské schůze a smlouvě o dalším členském vkladu;
- hradit poplatky za úkony a příspěvky na činnost Družstva ve výši schválené členskou schůzí Družstva;
- přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti Družstva.

### **Čl. 9 Členský vklad.**

- 1) Členský vklad v Družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a příp. všech dalších členských vkladů.
- 2) Základní členský vklad je vklad je vypočítán podle velikosti obývané bytové jednotky členem Družstva.  
Pro člena obývající bytovou jednotku v domě o příslušné velikosti činí :  
2+1 59,75 m<sup>2</sup> = 830,00 Kč ( slovy: osm set třicet korun českých )  
3+1/L 71,99 m<sup>2</sup> = 1000,00Kč ( slovy: jeden tisíc korun českých )  
garsonka velká 27,17 m<sup>2</sup> = 378,00Kč ( slovy: tři sta sedmdesát osm korun českých )  
garsonka malá 23,37 m<sup>2</sup> = 325,00Kč ( slovy: tři sta dvacet pět korun českých )  
Po dobu trvání členství v Družstvu nesmí výše členského vkladu člena v Družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení či snížení základního členského vkladu dle § 566 a násl. ZOK. K této změně je nutná změna stanov.

### **Čl. 10 Další členský vklad.**

- 1) Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu a pozemku, v němž se nachází byt, jehož je nájemcem. Jedná se o tzv. pořizovací další členský vklad.
- 2) Člen může Smlouvou o dalším členském vkladu uzavřenou mezi členem a Družstvem převzít povinnost k úhradě dalšího (dodatečného) členského vkladu. Výši a způsob splacení určí členská schůze. Odsouhlasí-li to členská schůze, může mít člen více dalších členských vkladů.
- 3) Není-li ve smlouvě o dalším členském vkladu uvedeno jinak, nelze za trvání členství další členský vklad nebo jeho část vracet ani jinak vypořádat. Výjimku představuje převod vlastnického práva k jednotce členovi družstva, kdy se další členský vklad (pořizovací i případný dodatečný) započítává na kupní cenu jednotky, nebo v případě, kdy došlo ke snížení základního členského vkladu.

### **Čl. 11 Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 2) Do seznamu členů se zapisuje:
  - jméno a bydliště, příp. jiná členem určená adresa pro doručování;
  - den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu;
  - výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 3) Člen je povinen oznámit a doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 4) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen Družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit Družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 5) Údaje, které jsou v seznamu členů zapsány, je Družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům Družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se to týká.
- 6) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.

- 7) Přestane-li být člen Družstva jeho členem, Družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

## **Čl. 12 Zánik členství.**

### Členství v Družstvu zaniká:

- písemnou dohodou uzavřenou mezi Družstvem a členem Družstva;
- vystoupením člena;
- vyloučením člena;
- převodem družstevního podílu;
- přechodem družstevního podílu;
- smrtí člena Družstva;
- prohlášením konkurzu na majetek člena Družstva;
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena Družstva;
- doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byli v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- zánikem Družstva bez právního nástupce dnem výmazu Družstva z veřejného rejstříku;
- jiným způsobem stanoveným zákonem.

Zánikem členství osoby v Družstvu zanikne její nájem bytu.

Případným převodem bytové jednotky do vlastnictví člena členství v družstvu nezaniká, není-li zároveň s převodem vypořádán i základní členský vklad.

### 1) Dohoda.

Dohodu o skončení členství uzavírají Družstvo a člen písemně. Členství skončí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá Družstvo členovi.

### 2) Vystoupení.

Člen může z Družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby tří měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení Družstvu. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva Družstva.

### 3) Vyloučení.

Představenstvo Družstva může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:

- a) opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti určené stanovami nebo právními předpisy, zejména:
- poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže Družstvu nebo osobám, které v domě bydlí,
  - neplatí nájemné nebo náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - alespoň po dobu jednoho roku neoznámil změnu adresy,
  - přenechal pronajatý byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu představenstva,
  - nesplnil smluvní vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu,
- b) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný Družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcuv byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, která obsahuje upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, výzvu členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů. Vyloučit člena Družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena Družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti Družstvu anebo proti členovi Družstva.

O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí musí mj. obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů) se písemná výstraha, i rozhodnutí o vyloučení, doručuje každému zvlášť a každý z manželů má právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Rozhodnutí představenstva o udělení výstrahy a o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z Družstva, se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

Členství vyloučeného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vyloučenému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení Družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.

Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z Družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v Družstvu nezaniklo.

#### 4) Převod a přechod členství.

- a) Člen může převést svá práva a povinnosti-družstevní podíl na jiného občana. Děje se tak písemnou dohodou mezi stávajícím a novým členem, k níž musí být připojeno prohlášení obou stran o vzájemném vypořádání. Dohoda nepodléhá souhlasu představenstva ani jiného orgánu Družstva, text smlouvy však musí být představenstvu předložen z důvodů evidenčních do 14 dnů od podpisu.
- b) Členská práva a povinnosti spojené s členstvím – družstevní podíl přecházejí na nabyvatele ve vztahu k Družstvu dnem předložení písemné smlouvy o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky nastávají, jakmile Družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas jeho nabyvatele.

#### 5) Úmrtí.

- a) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v Družstvu na dědice, kterému připadl členský vklad nebo družstevní podíl.
- b) Po soudním rozhodnutí, kdo je dědicem členských práv a povinností (družstevního podílu), informuje Družstvo určeného dědice o jeho povinnosti podat přihlášku do Družstva a podá mu informace, související s převzetím užívacího práva k bytu. Jde zejména o informace o celkové výši členského podílu v rozdělení na úhradu již splacenou a dosud dlužnou částku, o výši měsíčních splátek do fondů a záloh na služby, a výši měsíčních splátek členského podílu a sepíše s ním dohodu o jejich zajištění. Teprve pak je s novým uživatelem bytu z podnětu Družstva sepsána nájemní smlouva.
- c) Dědic, který po výzvě Družstva nepodal přihlášku do Družstva nebo ji odmítl podat, resp. se nezaváže k placení měsíčních úhrad, uvedených v minulém odstavci, se nemůže stát uživatelem družstevního bytu a nemůže s ním být sepsána smlouva o užívání bytu formou nájemní smlouvy.
- d) Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

#### 6) Prohlášení konkurzu, zamítnutí insolventního návrhu, neúspěšná dražba.

Uvedená řízení, na základě kterých zaniká členství, upravují samostatné právní předpisy.

#### 7) Zánik družstva.

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce po zrušení Družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu Družstva z obchodního rejstříku.

### **Čl. 13 Vypořádací podíl při zániku členství.**

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
- 2) Při zániku členství člena Družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
- 3) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

### **Čl. 14 Splatnost vypořádacího podílu.**

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace Družstva dovolí, může Družstvo uspokojit tento nárok nebo postupně jeho části dříve.
- 2) Pokud byl člen družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání námitek proti vyloučení či návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení k soudu, nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení rozhodnuto.
- 3) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož je bývalý člen nájemcem. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte Družstvo splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## **Část III. – NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

### **Čl. 15 Vznik nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru).**

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou Družstvo svému členu (nájemci) přenechává do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za toto užívání nájemné a úhradu za služby.
- 2) Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 3) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na nájem družstevního nebytového prostoru.

### **Čl. 16 Nájemní smlouva.**

- 1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a musí obsahovat označení a popis předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a postup při stanovení výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služby) nebo jejich výši.
- 2) V případě změny výše nájemného a zálohových plateb za služby, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi Družstva – nájemci, nebo pozdějším dnem určeným v rozhodnutí.

### **Čl. 17 Společný nájem družstevního bytu manželů.**

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželů.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem Družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Z právních úkonů týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu mezi manželů zanikne
  - rozvodem manželství,
  - dohodou (rozvedených) manželů,
  - rozhodnutím soudu,
  - smrtí jednoho z manželů,
  - zánikem nájmu družstevního bytu.
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v Družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem Družstva.
- 8) Vzniklo-li manželům společné členství v Družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 9) Zemře-li jeden z manželů a manželé nebyli společnými členy Družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy Družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem Družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu

### **Čl. 18 Podnájem družstevního bytu.**

- 1) Pronajatý byt (nebo jeho část) lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nejdéle však na dobu jednoho roku, jen s předchozím písemným souhlasem představenstva Družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle Čl. 12 odst. 3 stanov.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

### **Čl. 19 Výměna družstevního bytu.**

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu realizuje výměnu bytu se členem Družstva, není třeba schválení orgánu Družstva. V případě, že se výměnou má stát členem družstva jiná osoba, uděluje souhlas s výměnou představenstvo družstva.

### **Čl. 20 Sloučení a rozdělení bytu.**

Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen se souhlasem členské schůze.

Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen na základě rozhodnutí členské schůze.

Souhlas se sloučením či rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.

V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu členská schůze současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výšku základního případně dalšího členského vkladu.

### **Čl. 21 Zánik nájmu družstevního bytu.**

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká:
  - zánikem členství nájemce podle Článku 12 stanov,
  - písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
  - písemnou výpověď člena – nájemce družstevního bytu, kdy délka výpovědní doby činí 3 měsíce a její běh začíná prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena Družstvu,
  - uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou, nedohodne-li se Družstvo s nájemcem jinak,
  - vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu.
- 2) Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen jej vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

### **Čl. 22 Nájem družstevních nebytových prostor.**

- 1) O nájmu družstevních nebytových prostor rozhoduje představenstvo družstva, platí pro něj ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. NOZ a přiměřeně Čl. 15 a 16 stanov.
- 2) Výnosy a náklady pronájmu nebytových prostor se evidují a účtují odděleně od evidence bytového hospodářství.

### **Čl. 23 Vlastnictví bytu (jednotky).**

- 1) Převod družstevního bytu do vlastnictví členů se provádí smlouvou o převodu vlastnictví jednotky na základě prohlášení vlastníka.
- 2) Do doby založení společenství vlastníků, vykonává Družstvo funkci správce a zajišťuje plnění spojená s užíváním bytů na základě smlouvy o zajišťování správy společných částí a zajišťování služeb souvisejících s užíváním jednotky uzavřené s vlastníky.
- 3) Převodem družstevního bytu - jednotky do vlastnictví člena původní členství nezaniká, pokud je členu v Družstvu zachován základní členský vklad.
- 4) Člen družstva – vlastník, může členství v Družstvu ukončit, čímž ztrácí výhody členství v Družstvu.
- 5) Členové družstva – vlastníci se podílí na nákladech v Družstvu v poměru odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu.

### **Čl. 24 Zajištění řádného využití družstevního bytu.**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho rodiny používat i k jiným účelům, než k bydlení jen se souhlasem představenstva Družstva.

### **Čl. 25 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby).**

- 1) Postup při stanovení výše nájemného a úhrady za poskytovaná plnění s užíváním bytu určuje svým usnesením členská schůze tak, že členové Družstva-nájemci hradí v nájemném Družstvu účelně vynaložené náklady vzniklé Družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a pravidelných nebo event. jednorázových příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a investice se převádí do příštího roku, nezahrnuje se do vyúčtování zálohy na nájemné a nevypořádává se s členem - nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrady za poskytovaná plnění s užíváním bytu stanoví mezi členskými schůzemi představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům vzhledem ke změně cen poskytovaných služeb.
- 3) Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, odvoz komunálního odpadu.
- 4) Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo rozhodnout o výši nájemného a způsobu rozúčtování nákladů na služby. Pokud by způsob rozúčtování rozhodnut nebyl, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.
- 5) Úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově. Vyúčtování záloh za služby za kalendářní rok provede Družstvo s členem - nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo na základě doporučení členské schůze. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí účtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 shora je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má Družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu – nájemci.
- 7) Nájemné včetně zálohy za služby je člen – nájemce povinen hradit na účet družstva ve stanovené výši nejpozději do 15. dne v měsíci, za který je placeno.
- 8) Nezaplátí-li člen – nájemce nájemné nebo zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, je povinen uhradit Družstvu zákonné sankce.

### **Čl. 26 Práva a povinnosti člena-nájemce družstevního bytu.**

- 1) Člen-nájemce družstevního bytu má právo:
  - uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu za podmínek Čl. 4 a 7 stanov,
  - platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých Družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů,
  - obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
  - požádat o převod družstevního bytu, jehož je nájemcem do osobního vlastnictví,
  - obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
  - užívat a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
  - chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov Družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže, zejména hlukem nebo pachem, nepřiměřeně poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, např. na používání výtahu, zvýšený úklid, nahradí nájemce tyto náklady Družstvu dle rozhodnutí představenstva Družstva,
  - nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas



představenstvo, může člen-nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby v něm určené nebo do jeho odvolání, potom je nájemce povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu,

- přenechat družstevní byt nebo jeho část jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva Družstva, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku.

Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájemem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má Družstvo právo zrušit souhlas s podnájemem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

## 2) Člen-nájemce družstevního bytu má povinnost:

- uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh a při prodlení uhradit Družstvu úrok či poplatek z prodlení dle platných právních předpisů provádějících NOZ,

- platit úhradu za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena Družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, se zajištěním náhradního úklidu společných prostor nebo v souvislosti se „zákonnou součinností“ vůči exekutorovi, s dražbou družstevního podílu a převodem družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem Družstva,

- dodržovat stanovy Družstva a usnesení orgánů družstva, domovní řád, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek Družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,

- na základě uzavřené nájemní smlouvy ve lhůtě stanovené Družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit Družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit Družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,

- oznamovat a doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat Družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,

- dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů Družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti a osoby, které vpustil do domu nebo bytu,

- oznamovat bez zbytečného odkladu Družstvu počet a změnu počtu osob, které s ním užívají družstevní byt. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí spolu s jeho jménem, příjmením, datem narození i údaj o jeho dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přítom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, 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,

- provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, kterou se rozumí opravy a běžná údržba nebo výměna vnitřního vybavení bytu například: výměna vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě. Rozsah pojmu běžných oprav a běžné údržby mohou upravit stanovy nebo usnesení členské schůze,

- zjistí-li člen-nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,

- odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,

- po předchozí písemné výzvě umožnit Družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, umožní osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Družstvu,

- neprovádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů,

- pokud ví člen-nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou Družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

## **Čl. 27 Základní práva a povinnosti Družstva-pronajímatele družstevního bytu.**

- 1) Družstvo má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
- 2) Družstvo zabezpečuje úkony, spojené s provozem domů, jež jsou stanoveny v čl. 2 – předmět činnosti odst. 2) a-g a dále pokud členská schůze

nestanoví jinak, Družstvo zabezpečuje společně údržbu a opravy domů, nebytových a společných prostor v tomto rozsahu:

- a) vodovodní, plynovodní, teplovodní, kanalizační a elektrickou přípojku od veřejné části do domu,
  - b) vodorovný a svislý rozvod vody, plynu, kanalizačního odpadu, ústředního vytápění, elektro-silnoproud a elektro-slaboproud (kromě telefonního vedení) až k odbočkám rozvodů do jednotlivých bytů,
  - c) část zařízení pro příjem základního televizního signálu (STA) společně až k odbočkám přípojek k jednotlivým bytům,
  - d) konstrukci základů, střešních pláštů, fasádního opláštění kromě vnitřních částí oken bytů,
  - e) stavební konstrukce a povrchové úpravy nebytových a společných prostor, vymezených jejich podlahovými plochami,
  - f) výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními změnami domů nebo jejich částí včetně výtahů kromě vlastních bytů.
- 3) Družstvo má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
  - 4) Nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
  - 5) Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
  - 6) Družstvo dále zajišťuje:
    - a) úkony, spojené s úhradou daní a pojištění,
    - b) úkony, spojené s vedením technické dokumentace domů a jejich částí včetně bytů a nebytových prostor,
    - c) vypracování Domovního řádu závazného pro družstevníky i nájemníky a jeho vyvěšení v domě.
  - 7) Družstvo vede účetnictví, provádí řádnou účetní závěrku.

#### Část IV. – ORGÁNY DRUŽSTVA

##### Čl. 28 Společná ustanovení.

- 1) Orgány Družstva jsou:
  - a) členská schůze
  - b) představenstvo
  - c) kontrolní komise.
- 2) Do orgánů Družstva mohou být voleni jen členové Družstva – fyzické osoby starší 18 let, plně způsobilé k právnímu jednání a bezúhonné ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, které splňují podmínky podle těchto stanov a právních předpisů.
- 3) Člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Při rovnosti hlasů při hlasování rozhoduje hlas předsedajícího. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
- 4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu Družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).
- 5) Orgány Družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov Družstva spadají do jejich působnosti. Kolektivní orgány Družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov. Kolektivní orgány jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení jsou přijata, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů, nevyžadují-li tyto stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů.
- 6) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisem Družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové volených orgánů Družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
- 7) Funkční období volených orgánů je dvouleté. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně, a to i členům zvoleným do orgánu Družstva k pozdějšímu dni, než je den funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu Družstva. Člen Družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.
- 8) Členové představenstva a kontrolní komise Družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo Družstvo, jehož členy jsou pouze jiná Družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat Družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil představenstvo, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.
- 9) Jednání orgánů mimo jednání členské schůze jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 10) V orgánech Družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. Každému členu Družstva (společným členům) i každému členu orgánu Družstva náleží jeden hlas.
- 11) V představenstvu lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 12) O průběhu jednání všech orgánů Družstva se pořizuje zápis podepsaný svolavatelem a případně zapisovatelem, 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) v zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 13) Nedílnou součástí zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.
- 14) Přílohu zápisu tvoří podklady, které sloužily pro rozhodování orgánu o jednotlivých bodech programu.
- 15) Přijatá usnesení členské schůze v úplném znění uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu oznámením vyvěšeným na informační desce Družstva. Informační deska Družstva se zpřístupní členům Družstva i prostřednictvím internetových stránek Družstva.
- 16) Podrobnosti o postupu orgánů Družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravují dále tyto stanovy, případně jednací řád a volební řád, který schvaluje členská schůze.
- 17) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány Družstva.

### **Čl. 29 Svolaání členské schůze.**

- 1) Členská schůze Družstva je nejvyšším orgánem Družstva, svolává ji představenstvo, nejméně jedenkrát ročně. Členská schůze, na které se má projednat účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je účetní závěrka sestavena.
- 2) Svolaání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslouvanou všem členům Družstva na adresu uvedenou v seznamu členů Družstva, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách Družstva, kde bude ponechána až do okamžiku konání členské schůze. Uveřejněním pozvánky na internetové stránce družstva se považuje pozvánka za doručenou.
- 3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo Družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze,
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce,
  - f) má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení obsahuje.
- 4) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy:
- a) je-li to v důležitém zájmu Družstva,
  - b) zjistí-li, že ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,
  - c) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a představenstvo navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě,
  - d) jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10% členů bytového družstva, kteří mají nejméně pětinu všech hlasů, a to do třiceti dnů po doručení žádosti.
- 5) Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi dle odst. 4. písm. a) nebo písm. d) bez zbytečného odkladu nebo není svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise.
- 6) Není-li členská schůze svolána na žádost usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud orgán nebo osoby dle odst. 4 písm. d) vzaly svoji žádost zpět.
- 7) Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze dle odst. 4 písm. d) zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi. Záležitosti, které takto nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové Družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí.
- 8) Členskou schůzi řídí předseda Družstva nebo představenstvem určený člen představenstva.

### **Čl. 30 Působnost členské schůze.**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje Družstva a jeho předmětu činnosti;
  - c) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise, příp. jejich náhradníky, pokud takto rozhodne, a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
  - d) rozhodovat o určení odměny představenstva a kontrolní komise, schvalovat smlouvu o výkonu funkce a její změnu a zrušení;
  - e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku;
  - f) projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti Družstva a zprávy kontrolní komise o její činnosti;
  - g) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu se ZOK;
  - h) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů Družstva;
  - i) schvalovat zásady hospodaření, smlouvu o dalším členském vkladu a její změně a zrušení, zásady pro stanovení nájemného nebo vyšší nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
  - j) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony Družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena Družstva;
  - k) rozhodovat o námítkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - l) rozhodovat o přeměně Družstva;
  - m) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - n) rozhodovat o použití, zřízení a způsobu použití fondů Družstva;

- o) rozhodovat o zrušení Družstva s likvidací;
  - p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně a schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - r) schvalovat poskytnutí finanční asistence;
  - s) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 2) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují, a to ad hoc nebo trvale; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise Družstva.
  - 3) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.

### **Čl. 31 Usnášeníschopnost členské schůze.**

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů Družstva majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů Družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.
- 3) Členská schůze je schopna se usnášet jen pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, rozhoduje-li o:
  - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
  - b) uhrazovací povinnosti,
  - c) zrušení družstva s likvidací,
  - d) přeměně družstva,
  - e) vydání dluhopisů.
 Usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 4) Členská schůze je schopna se usnášet o změně stanov nebo přijetí nových stanov pokud je přítomna alespoň většina všech členů Družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 5) Ustanovení odst. 4 neplatí v případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi Družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena Družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena Družstva spojených s užíváním družstevního bytu. V těchto případech se vyžaduje souhlas všech členů družstva, kteří mají s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu na družstevní byt nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 6) Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- 7) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Družstva. Výkon hlasovacího práva člena lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak ZOK (např. při rozhodování o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z Družstva nebo o jeho odvolání z funkce člena orgánu Družstva) nebo jiný právní předpis.
- 8) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 9) Právo zúčastnit se členské schůze mají další osoby, o nichž to stanoví ZOK. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 10) Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslouanou mu na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů (nebo na doručovací adresu v seznamu členů uvedenou) a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů Družstva o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

### **Čl. 32 Náhradní členská schůze.**

- 1) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou tak, aby se uskutečnila do dvou měsíců od termínu původní členské schůze.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů Družstva.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové Družstva.

### **Čl. 33 Představenstvo.**

- 1) Statutárním orgánem Družstva voleným členskou schůzí je představenstvo, které se schází zpravidla jednou za měsíc.
- 2) Jménem představenstva jedná navenek předseda, místopředseda nebo pověřený člen představenstva.
- 3) K právním úkonům představenstva, pro které je předepsaná písemná forma, musí být podepsán třemi členy představenstva z nichž jeden musí být předseda nebo místopředseda představenstva.
- 4) Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy. Představenstvo je oprávněno upozornit členskou schůzi na příp. nevhodnost jejího usnesení.
- 5) Do působnosti představenstva zejména náleží:
  - rozhodovat o hlavních směrech činnosti Družstva a obchodním vedení Družstva
  - plnit usnesení členské schůze, není-li v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami,

- zajišťovat řádné vedení účetnictví, předkládat členské schůzi ke schválení účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty,
  - určovat výši nájemného a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu a nebytových prostor
  - rozhodovat o vyloučení z Družstva,
  - vydávat organizační řád, jakož i jiné řády Družstva a vnitrodružstevní předpisy, pokud jejich vydání nenáleží ve smyslu těchto stanov do působnosti členské schůze,
  - svolávat členskou schůzi a připravovat podklady pro její jednání,
  - vydávat souhlas členu Družstva ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu),
  - uzavírat nájemní smlouvy,
  - uzavírat smlouvy o převodu vlastnictví,
  - plnit další úkoly podle těchto stanov.
- 6) Představenstvo má pět členů. Funkční období členů představenstva je dvouleté. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
  - 7) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro Družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
  - 8) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
  - 9) Představenstvo, pokud počet jeho členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.
  - 10) Členové představenstva se volí z členů Družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
  - 11) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti představenstvem určený místopředseda, nebo představenstvem pověřený člen představenstva.
  - 12) Představenstvo není oprávněno uzavírat smlouvy, jejichž plnění přesahuje jednorázovou částku 100.000,- Kč bez DPH nebo roční plnění jednomu subjektu částku 200.000,- Kč bez DPH, pokud nejsou uvedeny v usnesení členské schůze nebo ve schváleném plánu oprav a finančním plánu Družstva. To neplatí v případě havárie. Každý výdaj musí být písemně schválen a musí obsahovat podpis předsedy a místopředsedy, nebo v době nepřítomnosti předsedy, podpis místopředsedy a dalšího člena představenstva.

#### **Čl. 34 Jednání představenstva.**

- 1) Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou měsíčně, den konání je dán předem v pozvánce, kde se uvádí datum, hodina a místo konání schůze.
- 3) Schůzi představenstva svolává předseda nebo místopředseda písemnou nebo elektronickou pozvánkou zaslouanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů.
- 4) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí zpravidla předseda, odůvodňuje je a současně předkládá i návrh usnesení.
- 5) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje číslovaný zápis podepsaný předsedajícím, případně zapisovatelem, přílohou je prezenční listina a podklady, které sloužily pro rozhodování.
- 6) Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
- 7) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má jeden hlas.

#### **Čl. 35 Kontrolní komise.**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost Družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na představenstvu.
- 2) Kontrolní komise je tříčlenná.
- 3) Kontrolní komise dává písemné stanovisko k účetní závěrce, návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty Družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů. Je oprávněna požadovat od členů Družstva, představenstva, předsedy a jeho zástupce doklady a informace, jež považuje za potřebné z hlediska své činnosti. Na zjištěné nedostatky upozorňuje představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 2) Zprávy o výsledku kontrol a o nápravě zjištěných nedostatků předkládá kontrolní komise členské schůzi, kterou také v případě, že představenstvo nesjedná nápravu zjištěných nedostatků, sama svolá a může žádat o nápravu. Nápravná opatření může sama navrhnout.
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni z řad členů Družstva členskou schůzí na dobu dvou let.. 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 zaměstnanci družstva.
- 4) Předsedu kontrolní komise si volí její členové kontrolní komise ze svého středu. Předseda komise řídí její činnost a svolává její jednání.
- 5) Kontrolní komise zasedá dle potřeby, zpravidla jednou měsíčně.
- 6) Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

- 7) O průběhu jednání kontrolní komise a o jejich rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.
- 8) V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 9) Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

#### **Čl. 36 Zastupování družstva ve společenství vlastníků.**

- 1) Vyskytuje-li se vedle Družstva Společenství vlastníků jako právnická osoba, jehož je Družstvo členem, zastupuje Družstvo předseda představenstva.
- 2) Předseda představenstva jedná a hlasuje ve Společenství vlastníků v zájmu Družstva a členů Družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit usneseními nebo pokyny orgánu Družstva.

#### **Čl. 37 Informační deska.**

- 1) Družstvo zřídí ve svém sídle informační desku tak, aby byla přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům.
- 2) Družstvo zřídí internetovou stránku Družstva, na které rovněž zpřístupní informační desku.

#### **Čl. 38 Rozhodování per rollam.**

- 1) Pro případ nutného, rychlého rozhodnutí o aktuálních otázkách z činnosti Družstva je možné použít rozhodování per rollam, které upravuje § 652 a násl. ZOK.
- 2) V uvedeném případě představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze zašle všem členům návrh rozhodnutí. 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 a další údaje, určí-li tak stanovy.
- 3) Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě Družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, 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.
- 5) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.
- 6) Výsledek rozhodování včetně dne jeho přijetí, oznámí osoba oprávněná jednání svolat způsobem stanoveným těmito stanovami pro svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí.

### **Část V. – HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

#### **Čl. 39 Zásady hospodaření družstva.**

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, výnosů z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatních výnosů a přijatých záloh na služby.
- 2) Pravidelné případně i mimořádné příspěvky z nájemného se používají na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizace bytového domu. o způsob tvorby a použití tohoto zdroje rozhoduje členská schůze.
- 3) Družstvo dbá na zajištění dlouhodobé finanční rovnováhy při zabezpečování efektivní správy společného užívání domů. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku spolu s návrhem způsobu rozdělení a užití zisku, resp. s návrhem úhrady ztrát. Dosažený zisk používá Družstvo přednostně ke splnění svých daňových a pojistných povinností a k tvorbě a doplnění svých fondů a k nezbytným opravám domu.

#### **Čl. 40 Fondy družstva.**

Družstvo vytváří kromě základního kapitálu, který je tvořen základními a všemi dalšími členskými vklady členů Družstva, nedělitelný fond a fond oprav a údržby.

#### **Čl. 41 Nedělitelný fond (fond ze zisku).**

- 1) Nedělitelný fond tvoří se ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá k úhradě ztráty Družstva
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání Družstva rozdělit mezi členy.
- 4) Způsob rozdělení a použití zisku a způsob úhrady případné ztráty navrhuje představenstvo a schvaluje členská schůze v souladu se stanovami a s příslušnými ustanoveními právních předpisů.

#### **Čl. 42 Fond oprav a údržby.**

- 1) Fond oprav a údržby se tvoří pravidelnými příspěvky (event. i mimořádnými příspěvky podle rozhodnutí členské schůze) z nájemného.
- 2) Fond oprav a údržby se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů i na financování rekonstrukce a modernizaci domu.
- 3) Nevyčerpaná část fondu oprava údržby se převádí do příštího roku, nerozhodne-li členská schůze jinak.
- 4) V případě nedostatku finančních prostředků ve fondu oprav, a údržby rozhodne členská schůze o způsobu jejich doplnění.

### **Část VI. – ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**

#### **Čl. 43 Zrušení a likvidace Družstva.**

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2) O dobrovolném zrušení rozhoduje členská schůze za účasti notáře. Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení Družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li členská schůze nebo shromáždění delegátů o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 4) Dnem, kdy je družstvo zrušeno odst. 1., vstupuje do likvidace. Při likvidaci Družstva postupuje se podle zákona.
- 5) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet členům ani ho jinak použít.
- 6) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a závěrečnou účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení závěrečné členské schůzi.
- 7) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

#### **Čl. 44 Společná ustanovení.**

- 1) Rozhodnutí orgánů Družstva dotýkající se jednotlivých členů Družstva nebo orgánů Družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Povinnost Družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile se vrátí Družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelná. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem Družstva a člen její převzetí písemně potvrdí, nebo i tehdy, když převzetí před svědkem odmítne.
- 3) Povinnost Družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při osobním doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem Družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí Družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo její přijetí odmítl. V takovém případě se má za to, že zásilka byla doručena třetí den od uložení na poště.

#### **Čl. 45 Závěrečná ustanovení.**

- 1) Pokud není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy mezi Družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik uvedených právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím právní moci těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov, přijatých na členské schůzi dne 21. 11. 2012
- 2) O žádostech, o nichž nebylo před nabytím platnosti těchto stanov rozhodnuto, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
- 3) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy Družstva a ustanovení vnitřních předpisů Družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
- 4) Volební období a počty členů volených orgánů Družstva již zvolených do účinnosti těchto stanov se řídí podle dosavadních stanov. Ustanovení o době trvání mandátů se použijí až po volbách uskutečněných po účinnosti těchto stanov.
- 5) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se Družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše Družstvo do obchodního rejstříku. Na základě tohoto postupu nabývá změna dosavadních stanov Družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku.
- 6) Tyto stanovy byly přijaty na členské schůzi dne 10. 6. 2014 a od tohoto dne jsou platné.