

# **Stanovy Bytového družstva Krčínova 12**

## **ČÁST I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

### **Čl. 1 Název a sídlo**

- 1) Firma: Bytové družstvo Krčínova 12
- 2) Sídlo: Krčínova 1093/12, 370 11 České Budějovice
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddílu Dr č. vl. 447 a má přiděleno identifikační číslo 25188151. Právní poměry družstva upravuje zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění (občanský zákoník), zákon č. 90/2012 Sb. v platném znění (zákon o obchodních společnostech a družstvech) a tyto stanovy
- 4) E-mailové spojení Bytového družstva Krčínova 12 je: [bdkrcinova12@seznam.cz](mailto:bdkrcinova12@seznam.cz)

### **Čl. 2 Základní ustanovení**

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty, nebytovými prostory i ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. v platném znění (dále jen "zákon") i jinou činnost, která má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter a neohroží uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

## **ČÁST II. ČINNOSTI DRUŽSTVA**

### **Čl. 3 Činnosti družstva**

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména činnost za účelem:
  - a) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
  - b) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva;
  - c) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů, družstevních nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním.
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví bytového družstva a bytové

družstvo jej poskytlo do nájmu svému členovi, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

### **ČÁST III.**

#### **ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

##### **Čl. 4**

##### **Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
  - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.
- 5) Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Přihláška uchazeče o členství o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat jméno a sídlo družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 500 Kč a základního členského vkladu ve výši 3000 Kč.
- 6) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat odvolání k členské schůzi, do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí, která je projedná při nejbližším jednání.
- 7) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

##### **Čl. 5**

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

## **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.
- 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.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - e) smrtí jednoho z manželů;
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Vznikem společného členství manželů nezaniká samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na členství společné.
- 7) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## **Čl. 7 Splynutí družstevních podílů**

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

## **Čl. 8 Rozdělení družstevního podílu**

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením

se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## **Čl. 9 Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů a to buď dohodou manželů, bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## **Čl. 10 Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva - představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká - podpis člena musí být úředně ověřen;
- e) uzavřít s družstvem smlouvu o smlouvě budoucí, týkající se nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
- f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), na základě smlouvy uzavřené podle písm. e), s příslušným orgánem družstva nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu 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 družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
- i) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze;
- j) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování;
- k) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

## **Čl. 11**

### **Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákony a jiné právní předpisy, stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva, zejména usnesení členských schůzí;
- b) splnit další členský vklad podle čl. 13 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 25 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za služby spojené s jeho užíváním;
- e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena nebo s dražbou družstevního podílu a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- f) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt (družstevní nebytový prostor), v případě opožděného převzetí družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- h) 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;
- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu bytového domu;
- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

## **Čl. 12**

### **Členský vklad**

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

- 2) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 12 a čl. 13.
- 3) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 3000 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 4) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 5) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu.
- 6) Nepeněžitý vklad tyto stanovy nepřipouští.

### **Čl. 13 Další členský vklad**

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a to formou výstavby nebo koupě, účasti na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
- 2) Výše finanční částky dalšího členského vkladu splatná za bytové prostory bude určena poměrem plochy bytu člena družstva k celkové bytové ploše domu a poměrnou částí velikosti společných nebytových prostor domu.
- 3) Všichni členové družstva jsou povinni uhradit další členský vklad v termínech stanovených představenstvem v písemné smlouvě. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

### **Čl. 14 Převod družstevního podílu**

- 1) Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.
- 2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

### **Čl. 15 Přechod družstevního podílu**

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

## **Čl. 16**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - i) 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, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena - to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
  - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

## **Čl. 17**

### **Dohoda o zániku členství**

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

## **Čl. 18**

### **Vystoupení**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## **Čl. 19**

### **Vyloučení člena z družstva**

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména:
  - a) pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti;
  - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách;
  - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
  - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
  - e) zneužil seznam členů;
  - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi;
  - g) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. 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 a nebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat členské schůzi odůvodněné námitky proti rozhodnutí představenstva o vyloučení. Člen může podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) 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. 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.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vyloučenému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.



- 9) Orgány družstva jsou oprávněny rozhodnutí o vyloučení zrušit s písemným souhlasem vyloučeného člena. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo 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 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.

## **Čl. 20 Zánik družstva**

- 1) Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.
- 2) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Tento podíl nesmí být nižší než částka splněné vkladové povinnosti. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
- 3) Splatnost vypořádacího podílu:
  - a) vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve;
  - b) pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno;
  - c) je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo a to tím dnem, který nastane později.

Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## **Čl. 21 Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členských vkladů členěných na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) 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.

- 3) 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 2. vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) 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. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

## **ČÁST IV.**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Čl. 22**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **Čl. 23**

##### **Práva a povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu**

- 1) Členové - nájemci i družstvo jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 2) Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí se členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob musí být přiměřený velikosti bytu a změnu počtu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu, nejpozději do dvou měsíců, co změna nastala. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Kromě práva užívat byt smí člen - nájemce družstevního bytu, a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) 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 a současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v

případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.

- 5) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
- 6) Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a není mu jinak bráněno v přístupu do bytu. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí do vlastnictví družstva.

## **Čl. 24**

### **Opravy a údržba družstevního bytu**

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce, není-li dále stanoveno jinak.
- 2) Opravy a výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny rozvodů domácích telefonů (mimo aparátů), opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, výměnu oken nebo jejich částí hradí družstvo, není-li dohodnuto s členem - nájemcem jinak.
- 3) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 4) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 6) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

- 7) Člen - nájemce 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 - nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 8) Člen - nájemce 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 je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

## Čl. 25

### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh 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 družstevního bytu.
- 7) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva a to i v případě, že člen - nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyzoomí o tom družstvo.
- 9) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu nebo byla

poskytována vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání družstevního bytu nebo jeho části.

- 10) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 11) Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 12) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen - nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
- 13) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě družstvu do odstranění závady.

## **Čl. 26**

### **Společný nájem družstevního bytu manžely**

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je 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 bytového 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 jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
  - b) dohodou (rozvedených) manželů;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) smrtí jednoho z manželů;
  - e) 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 družstevní podíl. Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého z manželů, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

## **Čl. 27**

### **Podnájem bytu (části bytu)**

- 1) Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu družstva. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, nejpozději však do dvou měsíců, co změna nastala.
- 2) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem družstva.
- 3) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se družstvo k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný.
- 4) Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s čl. 27, 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) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

## **Čl. 28**

### **Výměna bytu**

- 1) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 2) Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

## **Čl. 29**

### **Zánik nájmu družstevního bytu**

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 16;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
  - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo se členem - nájemcem jinak.
- 2) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 3) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 4) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt nadále i přes výzvu družstva k odevzdání bytu.

## **Čl. 30**

### **Nájem družstevních nebytových prostor**

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

## **Čl. 31**

### **Zajištění řádného využití bytů**

- 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 domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem družstva.

## **ČÁST V.**

### **ORGÁNY DRUŽSTVA**

## **Čl. 32**

### **Orgány družstva**

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo;
- c) kontrolní komise.

## **Čl. 33**

### **Volené orgány družstva**

- 1) Volenými orgány družstva jsou představenstvo a kontrolní komise.
- 2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky podle stanov i jiných právních předpisů. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně a nesmí být delší než pět let. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
- 3) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná.
- 4) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 5) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 6) Členové volených orgánů družstva mají nárok na odměnu. Výši odměn jednotlivým členům orgánů družstva stanoví předseda představenstva na základě zhodnocení práce každého jednotlivce. S výši odměn musí být seznámena členská schůze.
- 7) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, zachovávat

mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení přijatých na členských schůzích.

- 8) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

### **Čl. 34 Činnost orgánů družstva**

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti. Rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů podle těchto stanov.
- 2) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 3) Orgány družstva jsou způsobilé rozhodovat, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů.
- 4) V představenstvu a kontrolní komisi lze hlasovat písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové těchto orgánů. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 5) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání a v rozpravě. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.
- 6) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o prizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

### **Čl. 35 Průběh jednání orgánů družstva**

- 1) O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení (u členské schůze);
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - e) seznam přítomných osob.
- 2) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali proti jednotlivým projednávaným bodům nebo se zdrželi hlasování.
- 3) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis k nahlédnutí.
- 4) Přijatá usnesení v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání členské schůze.

### **Čl. 36 Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, která současně plní i funkce představenstva a kontrolní komise.



- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
  - a) rozhodovat o změně stanov;
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a členy kontrolní komise;
  - c) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou popř. mimořádnou účetní závěrku;
  - d) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - e) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
  - f) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
  - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - h) rozhodovat o přeměně družstva;
  - i) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
  - j) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - k) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - l) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - m) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
  - n) schvalovat výši úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
  - o) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - p) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva.
- 3) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o jiné výše neuvedené záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na němž si členská schůze rozhodování o záležitosti vyhradila.
- 4) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo jedna třetina všech členů družstva. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi do třiceti dnů po doručení žádosti, může členskou schůzi svolat jedna třetina členů představenstva, kontrolní komise, likvidátor družstva nebo osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy družstva, kteří o svolání členské schůze požádali.
- 5) Představenstvo svolá členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 6) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslou všem členům na adresu bydliště uvedenou v seznamu členů případně na jinou doručovací adresu oznámenou členem nebo elektronickou poštou na adresu, kterou člen předal jako kontaktní a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze.
- 7) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat:
  - a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze;
  - c) označení, zda je členská schůze řádná nebo mimořádná;
  - d) program členské schůze.
- 8) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 9) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnostech seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména

uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.

- 10) Na žádost jedné třetiny členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům družstva měnit.
- 11) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 12) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové a náhradníci členů, pokud zastupují členy na základě jimi udělené plné moci.
- 13) Každý člen má jeden hlas.
- 14) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 15) 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, se členská schůze usnáší většinou přítomných členů.
- 16) V případě rozhodování o uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací a přeměně družstva, je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů družstva.
- 17) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem a samostatnou pozvánkou.
- 18) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna alespoň nadpoloviční většina všech členů.
- 19) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 20) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze.
- 21) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a) změnu stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva.
- 22) 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 zaslánou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

## **Čl. 37**

### **Představenstvo**

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.

- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Funkční období představenstva je 3 roky.
- 5) Představenstvo je pětičlenné.
- 6) Schůze představenstva jsou pevně stanoveny na každou první středu v měsíci od 18.00 hodin v kanceláři našeho BD. Mimořádné schůze představenstva svolává předseda, místopředseda, popř. pověřený člen představenstva, na základě trvalého rozhodnutí představenstva elektronickou poštou a to podle potřeby. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a podklady, které mají být předmětem jednání mimořádné schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 7) Představenstvo se musí sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 8) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten člen představenstva, který je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh na jejich řešení.
- 9) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 10) Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva.
- 11) 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.
- 12) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 13) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 14) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu .

### **Čl. 38**

#### **Předseda bytového družstva**

Předsedovi přísluší:

- 1) Organizovat a řídit jednání a práci představenstva:
  - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
  - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
  - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
  - d) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 27;
  - e) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 27 odst. 1, rozhoduje o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné a to ve lhůtě do třiceti dnů od jejich podání.
- 2) Uzavírat spolu s dalším členem představenstva:
  - a) smlouvu o smlouvě budoucí o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 10 písm. e);

- b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 10 písm. f), popř. k bytové náhradě;
- c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 29;
- d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 23.

O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

### **Čl. 39** **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise zodpovídá svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 7) Kontrolní komise má tři členy.
- 8) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 9) Člen kontrolní komise 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 kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 10) Funkce člena kontrolní komise také zaniká volbou nového jejího člena.
- 11) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 12) Členové kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 13) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu..
- 14) Schůzi kontrolní komise svolává předseda popř. pověřený člen kontrolní komise na základě svého dřívějšího usnesení elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 15) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 16) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu

prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh na opatření.

#### **Čl. 40**

#### **Pomocné orgány**

- 1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.
- 2) Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.
- 3) Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.
- 4) Je-li pomocný orgán jmenován, může být jeho členem i nečlen družstva.

### **ČÁST VI.**

### **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

#### **Čl. 41**

#### **Základní kapitál**

Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů. Eviduje se podle jednotlivých členů, příp. dalších členských vkladů.

#### **Čl. 42**

#### **Financování činnosti družstva a bytové hospodářství**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti. Základní ekonomickou jednotku bytového hospodářství představuje bytový dům s byty a nebytovými prostory.

#### **Čl. 43**

#### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) O použití zálohy rozhoduje na návrh představenstva členská schůze.

### **ČÁST VII.**

### **ZRUŠENÍ A LIKVIDACE**

#### **Čl. 44**

#### **Způsoby zrušení a likvidace družstva**

- 1) Družstvo se ruší právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.
- 2) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
  - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
  - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
  - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
  - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
  - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
  - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
  - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 3) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
- 4) Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 5) Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku, ani ve formě zálohy, vyplácet ani ho jinak použít.
- 6) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 7) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 8) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

## **ČÁST VIII.**

### **SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. 45**

#### **Doručování**

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva týkající se jednotlivých členů družstva se oznamují těmto členům.
- 2) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známé.
- 3) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena

funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.

- 5) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při 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 nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl;
  - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje jiným členem družstva.

#### **Čl. 46 Počítání času**

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

#### **Čl. 47 Podněty členů**

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

### **ČÁST IX. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. 48**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

**Čl. 49**  
**Účinnost**

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 14. května 2014 a nabývají účinnosti dnem 15. května 2014. Tyto stanovy vychází ze zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (občanský zákoník), a zákona č. 90/2012 Sb. v platném znění (zákon o obchodních společnostech a družstvech).