

# STANOVY

## Bytového družstva Centrum Havířov

### Část I. Základní ustanovení

#### Čl. 1

Firma: **Bytové družstvo Centrum Havířov** (dále jen „družstvo“)

Sídlo: Dlouhá třída 467/13, Město, 736 01 Havířov

Družstvo vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 7.7.1994 vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 312, identifikační číslo 476 77 228.

Bytové družstvo Centrum Havířov vzniklo v návaznosti na rozhodnutí nájemců bytů a garáží v budovách ve vlastnictví Stavebního bytového družstva Havířov, se sídlem Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov, IČ: 004 15 227, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 393, o vyčlenění a vzniku nového družstva, učiněné v souladu s ustanovením § 29 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), a to na základě písemného souhlasu více jak dvoutřetinové většiny všech členů družstva v budovách pod ozn. blok 34c, blok 45a a blok 355 sestávající z domů č.p. 435, 436, 437, 438, 439; 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468; 297. Podpisové listiny s písemným oznámením byly v originále doručeny představenstvu Stavebního bytového družstva Havířov. Ustavující schůze osob ucházejících se o členství v družstvu se konala dne 21. června 1994 a rozhodla o založení družstva. Vlastnictví k uvedeným budovám přešlo v souladu se zněním ustanovení § 29 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, na Bytové družstvo Centrum Havířov dnem vzniku družstva.

#### Čl. 2

1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. Družstvo je bytovým družstvem.

2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích pod svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

3) Družstvo je obchodní korporací.

#### Čl. 3

### Vymezení některých pojmů

Pro účely těchto stanov se rozumí:

1) Jednotkou byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

2) Základní organizační jednotkou samospráva 34c tvořená budovami s č.p. 435, 436, 437, 438, 439; samospráva 45a tvořená budovami s č.p. 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468; a samospráva 355 tvořená budovou č.p. 297.

3) Družstevním bytem nebo družstevní garáží je dle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, byt nebo garáž jako specifický nebytový prostor, který je v budově ve

vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

4) Bytem nebo nebytovým prostorem byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej přenechalo do nájmu nečlenovi bytového družstva.

## **Část II. Činnost družstva**

### **Čl. 4**

1) Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevních domů, bytů a nebytových prostor, na spoluvlastnictví společných částí domů a na ostatním majetku družstva.

2) Předmětem činnosti družstva je činnost zaměřená zejména na zajišťování potřeb členů družstva a spočívá v:

- a) přidělování družstevních bytů a garáží svým členům a uzavírání příslušných smluv,
- b) pronajímání bytů, garáží a nebytových prostor nájemcům – osobám, které nejsou členy družstva, a uzavírání příslušných smluv,
- c) zajišťování služeb spojených s užíváním bytů, garáží a nebytových prostor a v uzavírání příslušných smluv na jejich dodávky,
- d) zajišťování správy majetku družstva, údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace budov, bytů, garáží a nebytových prostor.

2.1) Předmětem činnosti družstva je dále Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – realitní činnost, správa a údržba nemovitostí.

## **Část III. Členství v družstvu**

### **Čl. 5 Vznik členství**

1) Členem družstva může být zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky za podmínek dále uvedených ve stanovách. Totéž platí pro oba manžele v případě společného členství manželů v družstvu. Nezletilá fyzická osoba se může stát členem družstva pouze z důvodu dědění družstevního podílu.

2) Za člena družstva nemusí být přijata fyzická osoba, jejíž členství dříve zaniklo vyloučením podle čl. 23 těchto stanov.

3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- dnem vzniku družstva při založení družstva,
- převodem nebo přechodem družstevního podílu,
- dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.

4) Členství právnických osob je vyloučeno.

### **Čl. 6**

1) Členství členů – nájemců družstevních bytů a garáží, kteří rozhodli o vyčlenění ze Stavebního bytového družstva Havířov a o založení nového družstva (viz část I., čl. 1 těchto

stanov), přešlo na Bytové družstvo Centrum Havířov dnem 7.7.1994, a to dle ust. § 29 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Uchazeči o členství v družstvu, kteří se zúčastnili ustavující schůze Bytového družstva Centrum Havířov a zaplatili základní členský vklad, se stali zakládajícími členy ke dni vzniku družstva, tj. k 7.7.1994. Ostatní nájemci družstevních bytů a garáží ve výše uvedených budovách splatili základní členský vklad do 31.10.1994.

2) Členství v družstvu rovněž vzniká dnem, kdy představenstvo družstva rozhodne o přijetí za člena družstva na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu ve výši dle čl. 15 těchto stanov a manipulačního poplatku.

3) Představenstvo družstva je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na své první schůzi konané po doručení přihlášky uchazeče družstvu. Toto rozhodnutí musí být žadateli o členství v družstvu doručeno doporučeným dopisem. Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

## **Čl. 7 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 či zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu je vyloučeno.
- 4) Vyčlenění družstevního podílu do svěřenského fondu je vyloučeno.

## **Čl. 8 Převod a přechod družstevního podílu**

1) Člen může převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle čl. 5 těchto stanov, přičemž převod členských práv a povinností na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánu družstva.

2) Družstevní podíl přechází na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Dohodou o převodu družstevního podílu přechází právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu převádějíciho.

3) Tytéž účinky, jako předložení smlouvy o převodu družstevního podílu, nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (manželů - společných členů) o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele družstevního podílu. Podpisy nabyvatele i převodce na listinách uvedených v předchozí větě musí být úředně ověřeny.

4) Stejný postup platí i v případě převodu družstevního podílu vzniklého rozdělením.

5) Převodem družstevního podílu, s nímž je 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.

6) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

7) Smrtí člena družstva přechází jeho družstevní podíl na dědice, kterému připadl v rámci dědického řízení. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela a ten zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu nebo garáže; k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.

8) S přechodem družstevního podílu přechází na dědice i nájem družstevního bytu nebo družstevní garáže, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevní garáže, včetně práv a povinností s tím spojených.

9) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu nebo družstevní garáže ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.

10) Družstevní podíl přechází i dnem vzniku nájmu bytu nebo garáže na základě dohody o výměně bytů nebo garáže dle čl. 37 těchto stanov.

11) Družstevní podíl přechází i jiným způsobem stanoveným zákonem.

## Čl. 9

### Společné členství manželů v družstvu

1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.

2) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Manželé jako společní členové mají jeden hlas.

3) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.

4) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

5) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

6) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

7) 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.

8) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

9) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

10) Běžné záležitosti, které se týkají společného nájmu družstevního bytu nebo garáže manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní jednání neplatné. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu nebo garáže jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

11) Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku a dále z důvodů uvedených v čl. 19 stanov. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva užívající společně družstevní byt i družstevní garáž, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý družstevní garáž, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu. Obdobně se postupuje, užívají-li manželé dva družstevní byty.

## **Čl. 10** **Splynutí družstevních podílů**

1) 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. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.

2) Z důvodů uvedených v odst. 1) splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.

3) Při splynutí členství podle odst. 1) a 2) platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachovány.

## **Čl. 11** **Rozdělení družstevního podílu**

1) Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních garáží, nebo družstevních bytů a garáží. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

2) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením podle odstavce 1) tohoto článku se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevní garáže.

3) K rozdělení družstevního podílu dochází dále v případech rozdělení družstva nebo převodu části jeho majetku, jestliže člen družstva nebo manželé – společní členové družstva – budou po rozdělení družstva nebo po převodu části jeho majetku užívat družstevní byt nebo garáž v jiném družstvu.

4) V případě, že členu družstva, který užívá družstevní byt a garáž, bude na jeho žádost převeden byt nebo garáž do jeho vlastnictví, dochází k rozdělení jeho družstevního podílu v družstvu. Členství ve vztahu k převedenému bytu nebo garáži zaniká a člen zůstává členem družstva ve vztahu k družstevnímu bytu nebo garáži nepřevedené do jeho vlastnictví.

## **Čl. 12** **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v těchto případech:

- a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů nebo na samostatné členství každého z nich v případě zániku společného členství manželů tak, jak je uvedeno v čl. 27 těchto stanov,

- b) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu nebo garáže, se výměnou družstevního bytu nebo garáže mění na společné členství manželů,
- c) samostatné členství se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

### **Čl. 13 Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo na základě písemného zmocnění prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze samosprávy, jejímž je členem, nebo členské schůze družstva,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a za splnění dalších podmínek stanovených zákonem a stanovami družstva,
- c) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
- e) na přidělení konkrétně určeného družstevního bytu nebo garáže, splatí-li další členský vklad, na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené. Člen má právo na vydání rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo garáže do třiceti dnů po vzniku práva na přidělení družstevního bytu nebo garáže,
- f) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo garáže na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu nebo garáže vydaného představenstvem družstva, na základě převodu družstevního podílu, na základě dohody o výměně bytů nebo garáží,
- g) na roční vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo garáže a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
- h) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze samosprávy, jejímž je členem;
- i) na převedení družstevního bytu nebo garáže do vlastnictví za předpokladu, že jsou splněny podmínky stanovené zákonem,
- j) na majetkové vypořádání podle čl. 27.
- k) provádět podnikatelskou činnost v družstevním bytě nebo garáži pouze po předchozím souhlasu představenstva družstva k této činnosti a za dodržování podmínek stanovených představenstvem družstva s ohledem na zájmy ostatních členů družstva.

### **Čl. 14 Členské povinnosti**

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a vnitrodružstevní předpisy a plnit usnesení orgánů družstva,
- b) uhradit další členský vklad podle čl. 16, popř. čl. 17 ve stanovené výši a lhůtě,
- c) platit nájemné za užívání družstevního bytu nebo garáže podle čl. 35 a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu nebo garáže anebo zálohy na ně v předepsané výši a lhůtě splatnosti,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva ve výši určené členskou schůzí, hradit poplatky za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva a hradit náklady za poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu či garáže, a to ve výši určené představenstvem družstva,
- e) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řády, řádně užívat a udržovat družstevní byt, garáž, jakož i společné prostory a zařízení budov a řádně užívat služby spojené s užíváním družstevního bytu nebo garáže,
- f) dodržovat předpisy o požární ochraně, dbát na bezpečnost plynových spotřebičů a přívodů k nim,



- g) převzít družstevní byt nebo garáž na základě smlouvy o nájmu bytu nebo garáže, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím družstevního bytu nebo garáže,
- h) oznamovat družstvu do 15 (patnácti) dnů písemně změny týkající se osoby člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence,
- i) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s užíváním družstevního bytu nebo garáže,
- j) umožnit osobám pověřeným družstvem po předchozím oznámení zpřístupnění družstevního bytu nebo garáže za účelem zjištění technického stavu družstevního bytu nebo garáže, stavu měřidel, provedení údržby, oprav, instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu družstevního bytu, garáže, popř. ostatních bytů či domu jako celku,
- k) podílet se na úhradě ztráty družstva podle čl. 77 těchto stanov,
- l) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- m) provádět úklid společných prostor v budově podle rozhodnutí příslušného výboru samosprávy. Při nesplnění této povinnosti zajistí úklid družstvo a člen, který svou povinnost porušil, je povinen takto vzniklé náklady družstvu uhradit v jejich skutečné výši a bez zbytečného prodlení poté, co byl s jejich výší seznámen a vyzván k jejich úhradě,
- n) při zániku členství v družstvu a užívacího práva k družstevnímu bytu nebo garáži družstevní byt nebo garáž neprodleně vyklidit a protokolárně se zjištěním škod a závad v družstevním bytě nebo garáži, družstevní byt nebo garáž předat včetně klíčů pověřenému pracovníkovi družstva,
- o) oznamovat družstvu do 15 (patnácti) dnů písemně změny týkající se podnájmu družstevního bytu nebo jeho části nebo garáže.

## **Čl. 15 Členský vklad**

1) Členský vklad v družstvu je tvořen součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů podle čl. 16 a čl. 17

2) Základní členský vklad je stanoven ve výši 200,- Kč. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná.

3) Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu.

4) Po dobu trvání členství nemůže členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

5) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

6) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.

## **Čl. 16 Další členský vklad na investice**

1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, bytu nebo nebytového prostoru formou výstavby nebo koupě, účasti na technickém

zhodnocení domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2) Zůstatkovou hodnotou dalšího členského vkladu se rozumí členský vklad, vykázaný v písemných dokladech převzatých od Stavebního bytového družstva Havířov ke dni vyčlenění družstva.

3) V případě přijetí rozhodnutí o technickém zhodnocení nebo o pořízení další nemovitosti, financovaného z dalších členských vkladů, určí zálohovou výši na zvýšení dalšího členského vkladu představenstvo družstva. Člen je povinen zaplatit zálohu na další členský vklad před zahájením technického zhodnocení nebo před realizací koupě pozemku ve výši a lhůtě stanovené představenstvem. V průběhu technického zhodnocování je možný nárůst předpokládaných nákladů a nutnost zvýšení zálohy na další členský vklad. Člen je povinen takové zvýšení uhradit v souladu s rozhodnutím představenstva tak, aby bylo zabezpečeno dokončení technického zhodnocení.

4) Po finančním uzavření technického zhodnocení nebo koupě pozemku, financovaného z dalších členských vkladů, se rozdělí náklady a zdroje financování technického zhodnocení nebo koupě pozemku na jednotlivé družstevní byty či garáže a představenstvo družstva rozhodne o konečné výši dalšího členského vkladu.

5) O finančním uzavření technického zhodnocení nebo pořízení další nemovitosti je povinno představenstvo družstva vyhotovit doklad o rozdělení nákladů a stanovení konečné výše dalšího členského vkladu a doručit ho členům družstva do 6 (šesti) měsíců do vlastních rukou. Proti tomuto rozhodnutí se může člen písemně odvolat k členské schůzi. Odvolání nemá odkladný účinek. Nedoplatek dalšího členského vkladu je splatný do třiceti dnů od doručení rozhodnutí, pokud představenstvo nerozhodne jinak, v této lhůtě je družstvo povinno uhradit případný přeplatek dalšího členského vkladu.

6) Doklad o rozdělení nákladů a zdrojů financování objektu na jednotlivé družstevní byty či garáže zašle družstvo na vědomí také příslušnému výboru samosprávy.

## **Čl. 17**

### **Dodatečný další členský vklad**

1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu podle čl. 16 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu. Výši tohoto dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.

2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení bytu nebo nebytového prostoru formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

## **Čl. 18**

### **Nepeněžitý členský vklad**

Další členský vklad podle čl. 16 a čl. 17 může mít formu nepeněžitého vkladu. Nepeněžitý vklad se ocení znalcem vybraným ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určeným dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.

## **Čl. 19**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
  - b) vystoupením člena,



- c) vyloučením člena,
- d) převodem či přechodem družstevního podílu,
- e) převodem družstevního bytu nebo garáže do vlastnictví člena, ledaže majetková účast člena v družstvu i po převodu družstevního bytu nebo garáže dosahuje alespoň výše základního členského vkladu,
- f) smrtí člena,
- g) zánikem družstva,
- h) jiným způsobem stanoveným zákonem.

2) Zánikem členství, které bylo spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo garáže anebo s právem nájmu k družstevnímu bytu nebo garáži, zaniká také toto právo. Současně také zaniká právo družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

## **Čl. 20 Dohoda**

1) Dohodne-li se družstvo a člen družstva na skončení členství, končí členství v družstvu sjednaným dnem.

2) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo jeho bývalému členovi.

## **Čl. 21 Vystoupení**

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství v družstvu zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, nejde-li o případy vystoupení uvedené níže v odst. 2) a 3) tohoto článku stanov. Tato doba začíná plynout prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo doručeno písemné oznámení člena družstva o vystoupení z družstva představenstvu družstva.

2) Člen družstva, který nesouhlasí s převodem svého družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu družstva do jednoho týdne po přijetí příslušného usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je členovi, který z družstva vystoupil, povinen uhradit právní nástupce družstva do jednoho měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.

3) Každý člen družstva, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov, může z družstva vystoupit pro nesouhlas se změnou stanov. Je však povinen doručit písemné oznámení o vystoupení představenstvu družstva ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Člen družstva je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno představenstvu družstva.

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

## **Čl. 22 Úmrtí člena družstva**

1) Dědic družstevního podílu se stává členem družstva ke dni smrti zůstavitele.

2) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí 3 měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

3) Náležely-li zůstaviteli dva nebo více družstevních podílů v jednom a též družstvu nebo může-li dojít k rozdělení jeho družstevního podílu, mohou jednotlivé družstevní podíly připadnout různým dědicům. Tím se zůstavitelovo členství ke dni jeho smrti přemění na dvě nebo více samostatných členství jednotlivých dědiců.

## **Čl. 23** **Vyloučení z družstva**

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena družstva jestliže:
- a) závažným způsobem nebo opětovně porušuje své členské povinnosti nebo povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu nebo garáže,
  - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství,
  - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva, jeho členů nebo jiných oprávněných uživatelů majetku družstva,
  - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
  - e) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členu družstva.

2) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena družstva jen do 6 (šesti) měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

3) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo družstva povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důvody uvedené v odst. 1) tohoto článku stanov měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bez předchozí písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva.

4) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členu družstva doručeno do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů. Rozhodnutí se považuje za doručené i dle čl. 95 odst. 4) stanov. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst. 1) tohoto článku stanov, který nelze dodatečně měnit. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučovanému členovi doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

5) Proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení má člen družstva právo podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 (třiceti) dnů ode dne doručení písemného rozhodnutí o vyloučení, jinak toto právo zaniká. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela. Podání odůvodněných námitek má odkladný účinek.

6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 (tři) měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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.

## **Čl. 24**

### **Zánik členství zánikem družstva s likvidací a při změně právní formy**

- 1) Členství v družstvu zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.
- 2) Při přeměně právní formy družstva na obchodní společnost zaniká členství za podmínek stanovených zákonem.

## **Čl. 25**

### **Převod jednotky do vlastnictví**

- 1) Členství člena družstva (společné členství) zaniká převodem družstevního bytu nebo garáže do vlastnictví člena družstva ke dni vkladu vlastnického práva k převáděnému družstevnímu bytu nebo garáži ve prospěch člena družstva.
- 2) Členství v družstvu dle odst. 1) tohoto článku stanov však nezaniká, jestliže majetková účast člena v družstvu i po převodu družstevního bytu nebo garáže dosahuje alespoň výše základního členského vkladu.

## **Čl. 26**

### **Obnovení členství v družstvu**

- 1) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;
  - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
- 2) Členství podle odst. 1) tohoto článku stanov se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

## **Čl. 27**

### **Vypořádací podíl**

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná:
  - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo garáže podle čl. 30 stanov) základnímu členskému vkladu (čl. 15 stanov),
  - b) u nájemce (člen, kterému vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo garáže podle čl. 30 stanov) základnímu členskému vkladu (čl. 15 stanov) a dalšímu a dodatečnému členskému vkladu (čl. 16 a čl. 17 stanov),
  - c) u vlastníka (člen, jemuž družstvo převedlo byt nebo garáž podle zákona č. 72/1994 Sb. , o vlastnictví bytů),
    - ca) nule, jestliže základní členský vklad převodem bytu nebo garáže do vlastnictví člena zanikl, protože byl zdrojem financování převedeného bytu nebo garáže,
    - cb) základnímu členskému vkladu (čl. 15 odst. 2 stanov), jestliže základní členský vklad zdrojem financování převedeného bytu nebo garáže nebyl.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu dle odst. 1) písm. a) a c) tohoto článku stanov vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství

zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

3) Vypořádací podíl dle odst. 1) písm. b) tohoto článku stanov je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu nebo družstevní garáže, jíž byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.

- 4) Pokud byl člen z družstva vyloučen, je jeho vypořádací podíl splatný
- a) uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, nebo
  - b) uplynutím tří měsíců 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, nebo
  - c) uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu nebo družstevní garáže, jíž byl vyloučený člen nájemcem, podle toho, kteřá splatnost nastane později.

5) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

6) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své pohledávky vůči bývalému členu.

## **Čl. 28 Členská evidence**

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje jméno, příjmení a bydliště, případně také 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.

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 spolu s uvedením data, kdy došlo k jejich změně.

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 vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x (jedenkrát) 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 nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

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, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.

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.

## **Část IV.**

### **Přenechání bytu, garáže nebo nebytového prostoru do nájmu nečlenovi družstva**

#### **Čl. 29**

##### **Nájem bytu, garáže nebo nebytového prostoru nečlenu družstva**

1) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt, garáž nebo nebytový prostor osobě, která není členem družstva do nájmu na dobu určitou, a to i opakovaně. V těchto případech nevzniká povinnost nájemců ke splacení členského vkladu podle těchto stanov.

2) Nájemcem nebytového prostoru může být i právnická osoba se sídlem na území České republiky.

3) Pro nájem bytu, garáže nebo nebytového prostoru osobě, která není členem družstva, platí přiměřeně část V. těchto stanov o nájmu družstevního bytu nebo garáže, s výjimkou čl. 37 těchto stanov. Výše nájemného, stanovení a způsob vyúčtování zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu, garáže nebo nebytového prostoru, jakož i další podmínky nájmu bytu, garáže nebo nebytových prostor, se určí ve smlouvě v souladu s právními předpisy.

4) Smlouvu o nájmu bytu, garáže nebo nebytových prostor dle odst. 1) tohoto článku stanov uzavírá představenstvo družstva dle zásad stanovených příslušnou směrnicí schválenou členskou schůzí.

5) O nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

6) Společné prostory ani jejich části nelze přenechat do nájmu k jiným účelům, než ke kterým jsou zřízeny, pokud nebude v konkrétním případě představenstvem družstva rozhodnuto jinak.

## **Část V.**

### **Nájem družstevního bytu nebo garáže členu družstva**

#### **Čl. 30**

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

1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo jako vlastník a pronajímatel přenechává svému členu jako nájemci do užívání družstevní byt. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu neurčitou.

- 2) Členovi družstva vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
- a) na základě rozhodnutí představenstva družstva o přidělení družstevního bytu,
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu podle čl. 8 těchto stanov,
  - c) na základě dohody o výměně družstevních bytů.

3) Nájemní smlouva musí mít písemnou formu, musí obsahovat označení předmětu nájmu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a zálohových úhrad za služby spojené s užíváním družstevního bytu.

#### **Čl. 31**

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

1) Spolu se členem družstva – nájemcem družstevního bytu (příp. s manžely – společnými členy družstva) mohou na základě jejich práva v družstevním bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, tchán a tchýně, jakož i osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen družstva – nájemce družstevního bytu ohlásit do 15 (patnácti) dnů družstvu. Pokud člen družstva – nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.



2) Kromě práva užívat družstevní byt má člen družstva – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním užívají družstevní byt, právo užívat společné prostory a zařízení budov, jakož i požívat služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu.

3) Členové družstva – nájemci družstevních bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby bylo v jednotlivých budovách vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

4) Pokud ví člen družstva – nájemce družstevního bytu předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní 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 po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.

5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v družstevním bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

6) Člen družstva – nájemce družstevního bytu může se souhlasem představenstva družstva přenechat družstevní byt nebo jeho část jiné osobě do podnájmu, dále viz čl. 36 těchto stanov. Přenechá-li člen družstva – nájemce družstevního bytu tento družstevní byt do podnájmu jiné osobě, odpovídá vůči družstvu za plnění povinností (zejména za úhrady nájemného a úhrad za služby spojené s nájmem, provádění oprav, provádění úklidu společných prostor) touto osobou tento člen družstva – nájemce družstevního bytu.

## Čl. 32

1) Družstvo je povinno zajistit členu družstva – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu. Družstvo je zejména povinno odevzdat členu družstva družstevní byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu družstevní byt novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost nebo způsobilost k nastěhování.

2) Člen družstva – nájemce družstevního bytu (společní nájemci) je povinen hradit opravy a náklady spojené s běžnou údržbou v družstevním bytě, včetně výměn zařizovacích předmětů, dle směrnice schválené členskou schůzí. Povinnost nájemce k provádění oprav družstevního bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována, není-li vnitřním předpisem schváleným členskou schůzí stanoveno jinak.

3) Nepostará-li se člen družstva – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu družstevního bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena družstva na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu. Náhrada je splatná do 14 dnů po předložení faktury na náklady oprav a běžné údržby družstevního bytu provedené družstvem. Spory mezi členem družstva – nájemcem a družstvem řeší kontrolní komise družstva.

4) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen po předchozí písemné výzvě představenstva družstva, správy družstva nebo samosprávy, do které družstevní byt patří, nebo výzvě umístěné na vývěsce v příslušné budově, umožnit družstvu nebo pověřenému odbornému pracovníkovi, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo budovy jako celku, provedl kontrolu stavu družstevního bytu nebo aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit do družstevního bytu přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných



družstvem, jakož i přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit újmě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které v budově způsobil sám nebo ti, kdo s ním družstevní byt užívají. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena družstva závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

### **Čl. 33**

1) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen bez zbytečného odkladu poté, co zjistil potřebu oprav či je zjistit mohl, písemně oznámit družstvu potřebu těchto oprav v družstevním bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení. V opačném případě člen družstva odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti vznikla.

2) Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu, nebo jimiž je výkon práva člena družstva – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím písemném upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo na náhradu zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Neoznámí-li člen družstva – nájemce družstevního bytu družstvu poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů.

### **Čl. 34**

1) Člen družstva – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez předchozího písemného souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. Pokud člen družstva – nájemce družstevního bytu nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností. V případě porušení této povinnosti je družstvo rovněž oprávněno požadovat, aby člen družstva – nájemce družstevního bytu provedené změny a úpravy neprodleně odstranil na svůj náklad.

2) Provede-li člen družstva – nájemce družstevního bytu stavební úpravy v družstevním bytě nebo jinou podstatnou změnu v družstevním bytě se souhlasem družstva, je povinen při odevzdávání družstevního bytu, pokud nedojde k dohodě s budoucím uživatelem o ponechání a převzetí stavebních úprav, tento družstevní byt uvést do původního stavu. V případě převzetí stavebních úprav nebo jiné podstatné změny družstevního bytu novým uživatelem tohoto bytu přechází povinnost uvést družstevní byt do původního stavu na tohoto nového uživatele družstevního bytu.

3) Provede-li člen družstva – nájemce družstevního bytu stavební úpravy se souhlasem družstva, přičemž jde o změnu trvalého charakteru, stává se majetková hodnota stavební úpravy majetkem družstva. Na požádání člena je možno doložené náklady spojené s úpravami trvalého charakteru propočítat jako další členský vklad podle čl. 16.

4) Družstvo je oprávněno stavební úpravy družstevního bytu a jiné podstatné změny v družstevním bytě provádět pouze se souhlasem člena družstva – nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za újmu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

### **Čl. 35**

#### **Nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem družstevního bytu**

- 1) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen platit:
  - a) nájemné spojené s užíváním družstevního bytu včetně příspěvku na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,

- b) zúčtovatelné zálohové úhrady na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby).
- 2) Výše úhrad podle odst. 1) tohoto článku stanov se stanoví předpisem úhrad dle směrnice schválené členskou schůzí. Úhrady se platí měsíčně nejpozději do patnáctého dne běžného měsíce.
- 3) Změnu předpisu úhrad musí obdržet člen družstva – nájemce družstevního bytu nejpozději do konce měsíce před měsícem, od kterého má být změna účinná.
- 4) Uhradí-li nájemce nižší částku, než je předepsaná výše úhrad, započte se úhrada přednostně na zálohové úhrady dle odst. 1) písm. b) tohoto článku stanov.
- 5) Rozdíl mezi zálohou na úhradu služeb a skutečnými náklady družstva za kalendářní rok družstvo vyúčtuje členu družstva – nájemci družstevního bytu ve lhůtě a způsobem stanoveným obecně závazným předpisem. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh dle předchozí věty je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad služeb družstvo započte své splatné pohledávky vůči členu družstva – nájemci družstevního bytu.
- 6) Nezaplátí-li člen družstva – nájemce družstevního bytu úhrady dle odst. 1) písm. a) tohoto článku stanov do 15 (patnácti) dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 2,5 (dvě celé a pět desetin) promile denně.
- 7) Nezaplátí-li člen družstva – nájemce družstevního bytu úhrady dle odst. 1) písm. b) tohoto článku stanov nebo nedoplatek z vyúčtování těchto úhrad do 5 (pěti) dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
- 8) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu družstva – nájemci družstevního bytu svá práva vyplývající z nezaplaceného nájemného nebo jeho části dle odst. 1) písm. a) tohoto článku stanov, z nezaplacených úhrad služeb nebo jejich části dle odst. 1) písm. b) tohoto článku stanov nebo z neuhrazeného nedoplatku z vyúčtování úhrad služeb nebo jeho části, včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen družstva – nájemce družstevního bytu složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

## **Čl. 36**

### **Podnájem družstevního bytu nebo jeho části**

- 1) Družstevní byt nebo jeho část může člen družstva – nájemce družstevního bytu dát podnájemci do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se představenstvo družstva k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný. Podnájemní vztah musí být řešen písemnou smlouvou o podnájmu na dobu určenou ve smlouvě, nejdéle však na dobu 6 (šesti) měsíců s možností opakovaného prodloužení o (jeden) rok, u příbuzných v řadě přímé na dobu 10 (deseti) let, a to i opakovaně. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení členských povinností.
- 2) Podnájemce je povinen plnit povinnosti člena družstva spojené s právem předmětný družstevní byt nebo jeho část užívat.
- 3) Přenechá-li nájemce družstevní byt nebo jeho část do podnájmu podnájemci, odpovídá pronajímateli za jednání podnájemce stejně, jako kdyby družstevní byt nebo jeho část užíval sám.
- 4) Po skončení podnájmu družstevního bytu nebo jeho části nemá podnájemce právo na náhradní podnájem a je povinen se ke dni zániku podnájmu družstevního bytu z tohoto bytu vystěhovat.

## **Čl. 37**

### **Výměna družstevních bytů**

1) Člen družstva – nájemce družstevního bytu může se souhlasem představenstva družstva uzavřít dohodu o výměně družstevních bytů. Dohoda i souhlas musí mít písemnou formu. Představenstvo družstva dohodu o výměně družstevních bytů neschválí, jestliže se ten, na koho má být převeden družstevní podíl, nechce stát členem družstva nebo neskýtá záruku řádného užívání družstevního bytu nebo nejsou-li vyrovnány dluhy převádějícího člena družstva vůči družstvu.

2) Neudělí-li představenstvo družstva souhlas k výměně družstevních bytů, má převádějící člen družstva právo podat odvolání proti jeho rozhodnutí, a to do patnácti dnů od odmítnutí udělit souhlas ke kontrolní komisi družstva.

3) Jde-li o výměnu družstevních bytů v tomtéž družstvu, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy představenstvo družstva udělí souhlas s výměnou. Jde-li o výměnu družstevních bytů v různých družstvech, nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy udělí souhlas s výměnou poslední orgán příslušný k udělení souhlasu.

4) Převod družstevního podílu na základě dohody o výměně družstevních bytů nastane dnem schválení dohody o výměně družstevních bytů orgánem družstva.

## **Čl. 38**

### **Zánik nájmu družstevního bytu**

1) Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství v družstvu člena družstva – nájemce družstevního bytu podle čl. 19 těchto stanov,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva – nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena družstva – nájemce družstevního bytu; součástí výpovědi je uvedení délky výpovědní lhůty, která musí být stanovena minimálně tříměsíční tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li výpovědní lhůta členem družstva – nájemcem družstevního bytu ve výpovědi stanovena, skončí nájem družstevního bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu.

2) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely dále zaniká rozvodem manželství, nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu. Právo užívat družstevní byt po rozvodu má ten z manželů, který je výlučným členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

## **Čl. 39**

### **Bytové náhrady**

1) Člen – nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen družstevní byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

## **Čl. 40**

### **Zajištění řádného využití bytů**

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně užívány k účelům, pro které jsou určeny dle kolaudačního rozhodnutí.

2) Člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen na výzvu družstva ukončit užívání družstevního bytu k podnikatelské činnosti, pokud ze strany člena družstva – nájemce družstevního bytu nebo osob, které s ním tento družstevní byt užívají, nebudou dodržovány podmínky stanovené představenstvem družstva.

3) O možnosti užívat družstevní byt dočasně k jiným účelům, než ke kterým je dle kolaudačního rozhodnutí určen, rozhoduje představenstvo. Trvalé užívání družstevního bytu k jiným účelům než k bydlení upravuje zvláštní právní předpis. Souhlas představenstva nenahrazuje rozhodnutí příslušného orgánu státní správy.

## **Čl. 41**

### **Sloučení družstevních bytů**

1) Družstevní byt je možné sloučit se sousedním družstevním bytem nebo jeho částí jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva.

2) Představenstvo družstva povolí sloučení družstevních bytů, pokud se tím vytvoří možnost účelnějšího využívání prostoru členem družstva – nájemcem družstevního bytu a osob, které s ním družstevní byt užívají.

## **Čl. 42**

### **Rozdělení družstevního bytu**

1) Družstevní byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných družstevních bytů jen se souhlasem představenstva družstva.

2) Představenstvo družstva povolí rozdělení družstevního bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití prostoru družstevního bytu. Družstevní byt získaný rozdělením družstvo přiděluje na návrh člena družstva – nájemce rozdělovaného družstevního bytu ve prospěch příbuzného v řadě přímé, sourozence nebo jiných osob, které užívají rozdělovaný družstevní byt spolu s členem družstva – nájemcem rozdělovaného družstevního bytu, a to za předpokladu, že jsou členy družstva.

## **Čl. 43**

1) Souhlas družstva se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nezbytné podle zvláštních předpisů.

2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením družstevního bytu družstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených družstevních bytů a určí výše členských podílů.

## **Čl. 44**

### **Propojení družstevních bytů**

1) Družstevní byt je možné propojit se sousedním družstevním bytem nebo jeho částí jen po předchozím písemném souhlasu představenstva družstva. V evidenci družstva zůstávají propojené družstevní byty nadále vedeny v původním počtu tak, jak byly zkolaudovány.

2) Představenstvo družstva povolí propojení družstevních bytů, pokud se tím vytvoří možnost účelnějšího využívání prostoru členem družstva – nájemcem družstevního bytu a osob, které s ním družstevní byt užívají.

## **Čl. 45**

### **Nájem družstevní garáže a nebytových prostor členovi družstva**

1) Pro nájem družstevní garáže platí přiměřeně ustanovení o nájmu družstevních bytů dle Části V. těchto stanov.

2) Čl. 29 těchto stanov se použije také pro nájem nebytových prostor sloužících k podnikání členu družstva.

## **Část VI. Orgány družstva**

### **Čl. 46**

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo družstva,
- c) kontrolní komise družstva,
- d) členská schůze samosprávy,
- e) výbor samosprávy.

### **Obecná ustanovení o činnosti a složení volených orgánů družstva**

### **Čl. 47**

1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 (osmnácti) let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.

2) Členem orgánu může být pouze fyzická osoba splňující podmínky podle odst. 1) tohoto článku stanov, která je svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

3) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.

4) Členové orgánů družstva mohou být do funkce v orgánu družstva voleni opětovně.

### **Čl. 48**

1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a těchto stanov spadají do jejich působnosti.

2) Právní jednání mezi družstvem a členem družstva či navenek družstva musí mít písemnou formu. Písemná forma musí být zachována i v případě změn, doplnění, zániku závazků, nároků či povinností vyplývajících z právních jednání.

3) Jednotlivé kolektivní orgány družstva mohou rozhodovat, jen byla-li řádně svolána schůze všech jejich členů.

4) Není-li dále stanoveno jinak, jsou kolektivní orgány družstva způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů orgánů družstva, pokud zákon nebo tyto stanovы nestanoví jinak.

## Čl. 49

1) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, s péčí řádného hospodáře, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu újmu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

2) S péčí řádného hospodáře, tj. 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. Při posouzení, zda člen orgánu družstva jednal s péčí řádného hospodáře, se vždy přihlídnou k péči, kterou by v obdobné situaci vynaložila jiná rozumně pečlivá osoba, byla-li by v postavení člena obdobného orgánu družstva.

3) Osoba, která porušila povinnost péče řádného hospodáře, vydá družstvu prospěch, který v souvislosti s takovým svým jednáním získala. Není-li vydání prospěchu možné, nahradí ho povinná osoba družstvu v penězích.

4) Vznikla-li porušením péče řádného hospodáře družstvu újma, může ji družstvo vypořádat podle smlouvy uzavřené s povinnou osobou. Pro účinnost smlouvy se vyžaduje souhlas členské schůze družstva přijatý alespoň dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů družstva. Prohlásí-li soud za neplatné usnesení členské schůze družstva schvalující smlouvu o vypořádání újmy, hledí se na ni jako na neplatnou. Ode dne právní moci rozhodnutí o neplatnosti usnesení běží pro uplatnění práva domáhat se újmy způsobené porušením péče řádného hospodáře nová promlčecí lhůta.

5) Každý člen družstva je oprávněn domáhat se za družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu družstva nebo splnění jeho případné povinnosti plynoucí ze smlouvy o vypořádání újmy podle odst. 4) tohoto článku stanov. To platí obdobně pro následný výkon rozhodnutí. Před uplatněním práva podle věty první proti členovi představenstva informuje člen družstva kontrolní komisi. Směřuje-li uplatnění práva proti členovi jiného orgánu družstva, informuje o této skutečnosti představenstvo. Informovaný orgán uplatní právo na náhradu újmy bez zbytečného odkladu po doručení informace, jinak může člen toto právo uplatnit za družstvo sám.

## Čl. 50

1) Neplní-li člen orgánu družstva řádně svou funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.

2) Člen orgánu družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Je povinen oznámit tuto skutečnost orgánu, jehož je členem. Funkce tohoto člena orgánu družstva končí dnem, kdy jeho odstoupení projednal ten orgán družstva, který ho zvolil. Příslušný orgán družstva musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané. Jestliže člen orgánu oznámí své odstoupení na zasedání orgánu družstva, který ho zvolil, končí výkon funkce uplynutím 2 (dvou) měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

3) V případě uvolnění funkce odvoláním, odstoupením člena orgánu družstva nebo skončí-li jinak jeho funkční období, musí členská schůze družstva nebo členská schůze samosprávy zvolit do 3 (tří) měsíců nového člena orgánu.

4) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada nákladů (cestovné a stravné, ve výjimečných případech ušlá mzda) vzniklých v souvislosti s výkonem funkce v orgánu družstva ve smyslu platných právních předpisů.



## **Čl. 51**

### **Neslučitelnost funkcí, zákaz konkurence**

1) Funkce člena představenstva družstva a člena kontrolní komise družstva jsou vzájemně neslučitelné. Člen představenstva nebo kontrolní komise dále nesmí být současně jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

2) Členové představenstva družstva, členové kontrolní komise družstva a vedoucí organizace nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů obchodních korporací 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. V případě, že může nastat skutečnost předvídaná v předchozí větě tohoto odstavce, jsou členové představenstva družstva, kontrolní komise družstva nebo vedoucí organizace povinni o ní předem informovat členskou schůzi.

3) Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva nebo kontrolní komise tímto členem představenstva nebo členem kontrolní komise na některou z okolností uvedených v odst. 2) tohoto článku stanov výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva nebo kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva nebo kontrolní komise činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovila-li členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo k upozornění podle odst. 2) tohoto článku stanov.

4) Dozví-li se člen orgánu družstva, že může při výkonu jeho funkce dojít ke střetu jeho zájmu se zájmem družstva, informuje o tom bez zbytečného odkladu ostatní členy orgánu, jehož je členem, a kontrolní komisi. To platí obdobně pro možný střet zájmů osob členovi orgánu družstva blízkých nebo osob jím ovlivněných nebo ovládaných. Kontrolní komise nebo členská schůze může na vymezenou dobu pozastavit člena orgánu, který oznámí střet zájmu, výkon jeho funkce. Tímto není dotčena povinnost člena orgánu družstva jednat v zájmu družstva.

5) Hodlá-li člen orgánu družstva uzavřít s družstvem smlouvu nebo má-li družstvo zajistit nebo utvrdit dluhy člena orgánu nebo se stát jeho spoludlužníkem, informuje o tom bez zbytečného odkladu orgán, jehož je členem, a kontrolní komisi. Zároveň uvede, za jakých podmínek má být smlouva uzavřena. To platí obdobně pro smlouvy, zajištění nebo utvrzení dluhu mezi družstvem a osobou členovi jejího orgánu blízkou nebo osobami jím ovlivněnými nebo ovládanými. To neplatí pro smlouvy uzavírané v rámci běžného obchodního styku.

6) Člen orgánu splní povinnosti podle odstavce 4) a 5) tohoto článku stanov i tím, že informuje členskou schůzi.

7) Kontrolní komise podá členské schůzi zprávu o informacích, které obdržela podle odst. 5) tohoto článku stanov, případně o jím vydaném zákazu, pokud uzavření smlouvy, zajištění nebo utvrzení dluhu není v zájmu družstva. Stejný zákaz může vydat i členská schůze.

## **Čl. 52**

### **Hlasování v orgánech družstva**

1) Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

2) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.

3) V představenstvu družstva a kontrolní komisi družstva lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným pomocí elektronické pošty (e-mailem), jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

## Čl. 53

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

## Čl. 54

### Zápis z jednání orgánů družstva

- 1) O průběhu jednání každého z orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum, místo a program jednání orgánu družstva,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) V zápise se dále 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. Toto ustanovení se nepoužije v případě zápisu o průběhu jednání členské schůze.
- 3) Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání, je-li dle těchto stanov třeba, a další podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 4) Každý člen příslušného orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, pokud tyto stanovy neurčují jinak.
- 5) Podrobná pravidla a požadavky na jednání a na rozhodování orgánů družstva může stanovit volební a jednací řád schválený členskou schůzí.
- 6) Zápis z členské schůze obdrží všichni předsedové výborů samosprávy do 15 (patnácti) dnů od skončení členské schůze. Ostatní členové mohou obdržet kopii na základě své žádosti po úhradě účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením této kopie.

## Čl. 55

### Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové družstva uplatňují své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
  - a) rozhodovat o změně stanov, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) určovat výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami,
  - d) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, a v případech stanovených zákonem i mezitímní účetní závěrku,
  - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
  - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
  - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí představenstva o jeho vyloučení,
  - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradě ztráty,
  - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
  - j) rozhodovat o použití rezervního fondu,

- k) rozhodovat o přeměně družstva,
- l) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, neurčí-li stanovy, že ji členská schůze neschvaluje,
- m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- o) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
- p) přijímat a měnit vnitřní předpisy družstva dle příslušných článků těchto stanov,
- q) projednávat a schvalovat zprávy představenstva družstva a kontrolní komise družstva o jejich činnosti a o činnosti družstva,
- r) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
- s) schvalovat statuty fondů,
- t) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- u) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutím orgánů družstva, stanoví-li tak tyto stanovy,
- v) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
- w) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku a o jiných významných majetkových dispozicích, schvalovat účasti družstva v jiných společnostech,
- x) stanovit zásady pro určování výše nájemného, výši a způsob vyúčtování zálohových úhrad za služby spojené s užíváním bytu nebo garáží,
- y) rozhodovat o prodeji, opravách, technickém zhodnocení nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty dle právních předpisů a vnitřních směrnic družstva,
- z) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

3) Do působnosti členské schůze patří i rozhodování týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o některé věci členská schůze vyhradila.

4) Členská schůze může na návrh kontrolní komise družstva změnit nebo zrušit rozhodnutí představenstva družstva, kterými byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od rozhodnutí do podání návrhu neuplynulo více než šest měsíců.

5) Členská schůze může rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo garáž do vlastnictví člena, který je nájemcem.

## Čl. 56

1) Jednání členské schůze družstva svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.

2) Členská schůze musí být svolána nejpozději do 15 (patnácti) dnů, požádá-li o to písemně:

- a) alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů,
- b) kontrolní komise družstva.

3) Jestliže představenstvo družstva nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 (třiceti) dnů od doručení žádosti o svolání, svolá členskou schůzi jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise. Neučiní-li tak do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, je osoba písemně zmocněná všemi členy nebo orgánem, kteří požádali svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva družstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

4) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Spolu s pozvánkou se zpravidla uveřejní na informační desce družstva i písemné podkladové materiály. Na pozvánce se uvede místo, kde se člen může seznámit s písemnými podkladovými materiály k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, nebudou-li přiloženy k pozvánce. Tyto písemné podkladové materiály se zpravidla spolu s pozvánkou uveřejní na informační desce družstva.

5) Na žádost alespoň deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo kontrolní komise družstva zařadí představenstvo družstva jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze.

6) Na členské schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Členové představenstva družstva a kontrolní komise družstva se jednání členské schůze účastní z titulu své funkce v těchto orgánech. Nemůže-li se člen družstva v daném termínu schůze zúčastnit, je oprávněn písemně zmocnit jiného člena družstva nebo osobu, která užívá družstevní byt nebo družstevní garáž, již je člen družstva – zmocnitel nájemcem, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná, úředně ověřená a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než 20 (dvaceti) členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. Se členem nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba.

7) Při hlasování má každý člen jeden hlas.

#### **Čl. 57**

Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání a stejným způsobem jako původně svolaná členská schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomna alespoň 1/4 (jedna čtvrtina) členů družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

#### **Čl. 58**

1) Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

2) Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže právní předpis stanoví jinak.

3) Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou osoby podle odstavce 1 dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze.

4) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

## **Čl. 59 Představenstvo družstva**

1) Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva. Řídí činnost družstva, zabezpečuje obchodní vedení družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva. Představenstvo družstva zejména:

- a) vydává vnitrodružstevní řídicí akty pro řízení běžné činnosti družstva, které nespadají do kompetence členské schůze dle čl. 55 odst. 2 stanov.
- b) zajišťuje správu družstva, stanoví rozsah činnosti správy a její organizační uspořádání,
- c) jmenuje a odvolává vedoucího organizace,
- d) rozhoduje o přijetí za člena družstva dle čl. 5 a 6 těchto stanov,
- e) rozhoduje o vyloučení člena družstva z družstva dle čl. 23 těchto stanov,
- f) stanoví výši dodatečného členského vkladu dle čl. 16 těchto stanov,
- g) rozhoduje o udělení souhlasu dle čl. 31 odst. 6) těchto stanov,
- h) rozhoduje o přidělení družstevního bytu nebo garáže členu družstva,
- i) rozhoduje o rozsahu příslušenství (družstevního) bytu, garáže nebo nebytového prostoru,
- j) určuje výši příspěvku na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice dle čl. 35 odst. 1) bod a) těchto stanov,
- k) určuje výši slevy na nájemném a na úhradách za služby spojené s nájmem bytu, garáže nebo nebytového prostoru,
- l) rozhoduje o povolení splátek či posečkáni s platbou nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem bytu, garáže nebo nebytového prostoru,
- m) uděluje souhlas ke sloučení nebo rozdělení družstevního bytu dle čl. 41 a 42 těchto stanov nebo k propojení družstevních bytů dle čl. 44 těchto stanov,
- n) zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo úhradu ztráty,
- o) rozhoduje o žádostech členů, a to nejdéle do 60 dnů od jejich podání; představenstvo družstva je oprávněno pověřit rozhodováním o žádostech členů vedoucího organizace,
- p) vykonává další působnost dle těchto stanov.

2) Představenstvo družstva zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání. Představenstvo družstva za svou činnost odpovídá členské schůzi. Organizovat a řídit jednání a práci představenstva družstva přísluší předsedovi představenstva družstva.

3) Představenstvo družstva má 3 (tři) členy, a to po jednom zástupci z každé samosprávy, kteří ze svého středu volí předsedu a místopředsedu. V případě, že dojde k uvolnění funkce některého z členů představenstva družstva, postupuje se podle čl. 50 odst. 3 těchto stanov.

4) Představenstvo družstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva družstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise družstva manžely, registrovanými partnery, druhem, družkou, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

5) Představenstvo družstva se schází podle potřeby, alespoň jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise družstva, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

6) Schůze představenstva družstva se zúčastňují s hlasem poradním předsedové členských samospráv a pověřený člen kontrolní komise družstva.

## **Čl. 60**

1) Představenstvo družstva je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech týkajících se družstva. Jménem představenstva družstva jedná předseda

představenstva družstva. V době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění jedná jménem představenstva družstva místopředseda nebo jiný člen představenstva družstva.

2) Právní jednání představenstva družstva, pro které je předepsána písemná forma nebo pro které je písemná forma ze strany družstva či smluvního partnera vyžadována, podepisuje za družstvo předseda (popřípadě místopředseda) představenstva a další člen představenstva družstva.

3) Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze v případech, pro které je to stanoveno organizačním řádem nebo schváleno představenstvem družstva nebo je to v obchodním styku obvyklé.

4) Představenstvo družstva může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

## **Čl. 61**

1) Schůzi představenstva družstva svolává a řídí jeho předseda nebo jeho místopředseda.

2) Program jednání schůze představenstva navrhuje zpravidla její svolavatel. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

## **Čl. 62**

### **Řízení běžné činnosti správy družstva**

1) Běžnou činnost správy družstva řídí zaměstnanec družstva určený organizačním řádem – vedoucí organizace.

2) Běžnou činností se rozumí výkon činností při řízení správy družstva, mimo činností vykonávaných z titulu funkce člena statutárního orgánu.

3) Vedoucí zaměstnanec pověřený obchodním vedením družstva musí být členem družstva.

## **Čl. 63**

### **Kontrolní komise družstva**

1) Kontrolní komise družstva je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.

2) Kontrolní komise družstva se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů anebo na úhradu ztráty družstva.

3) Kontrolní komise družstva je oprávněna vyžadovat u představenstva družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo družstva je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi družstva všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise družstva jsou oprávněni zúčastnit se zasedání všech orgánů družstva.

4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise družstva představenstvo družstva a vyžaduje sjednání nápravy.

5) K jednotlivým úkolům může kontrolní komise družstva pověřit jednoho nebo více členů družstva, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace ve stejném rozsahu jako kontrolní komise družstva.



6) Neodstraní-li představenstvo družstva zjištěné nedostatky, je kontrolní komise družstva oprávněna požádat představenstvo družstva o svolání členské schůze.

#### **Čl. 64**

1) Kontrolní komise má 3 (tři) členy, a to po jednom zástupci z každé samosprávy, kteří ze svého středu volí svého předsedu.

2) Kontrolní komise družstva se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva družstva manžely, registrovanými partnery, druhy, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

3) Kontrolní komise družstva odpovídá za svou činnost pouze členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

#### **Čl. 65**

1) Kontrolní komise družstva se schází podle potřeby, nejméně dvakrát ročně.

2) Schůze kontrolní komise družstva svolává a řídí její předseda nebo jím pověřený člen kontrolní komise družstva.

3) Podklady pro jednání kontrolní komise družstva, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi družstva předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové kontrolní komise družstva, kteří ji také informují o průběhu prověrek a kontrol.

#### **Čl. 66**

##### **Samospráva**

1) Samospráva je základní organizační jednotkou družstva zřízenou představenstvem družstva. Družstvo má tyto samosprávy: samospráva bl. 34c tvořená budovami s č.p. 435, 436, 437, 438, 439; samospráva bl. 45a tvořená budovami s č.p. 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468; a samospráva bl. 355 tvořená budovou č.p. 297.

2) Úkolem samospráv je umožnit členům efektivní výkon členských práv a povinností.

3) Orgány družstva, které zajišťují činnost jednotlivých samospráv, jsou členské schůze samospráv a výbory samospráv.

#### **Čl. 67**

##### **Členská schůze samosprávy**

1) Členská schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém její členové projednávají záležitosti své samosprávy a seznamují se s činností a celkovým stavem družstva. Členy příslušné samosprávy jsou všichni ti členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, nebytových prostorů nebo garáží v budovách náležejících do této samosprávy.

2) Členská schůze samosprávy zejména:

- a) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem družstva v souladu s hlavními směry činnosti družstva,
- b) projednává hospodářský plán samosprávy v členění na jednotlivé budovy a jednotlivé kalendářní roky,
- c) projednává výsledky hospodaření bytového hospodářství a ukládá výboru samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků hospodaření,
- d) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu tři až sedm (podle počtu členů samosprávy),
- e) volí ze svého středu kandidáta představenstva družstva a kandidáta kontrolní komise,

- f) projednává zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
- g) vyjadřuje se ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy týkající se těchto prostor,
- h) vyjadřuje se k odchylnému způsobu úhrady oprav nebo investic v (družstevním) bytě, garáži nebo budově a k mimořádnému příspěvku určenému na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice.

3) Členská schůze samosprávy se může konat formou dílčích členských schůzí samosprávy podle jednotlivých budov, kterých se účastní členové družstva, kteří v této budově užívají družstevní byt nebo družstevní garáž. Organizace dílčích schůzí samosprávy se řídí jednacím řádem.

4) Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků, ztrácí samospráva pravomoc rozhodovat o otázkách vyhrazených zákonem společenství vlastníků.

## **Čl. 68**

1) Členskou schůzi samosprávy svolává výbor samosprávy podle potřeby, nejméně však jednou do roka.

- 2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy, požádá-li o to:
  - a) jedna třetina všech členů příslušné samosprávy,
  - b) představenstvo družstva.

3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2) tohoto článku stanov do jednoho měsíce, je představenstvo družstva oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.

4) Členskou schůzi samosprávy řídí její předseda nebo pověřený člen výboru samosprávy, v případě, že členskou schůzi samosprávy svolalo představenstvo družstva, řídí ji pověřený člen představenstva družstva.

5) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech budovách náležejících do příslušné samosprávy.

## **Čl. 69**

1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů této samosprávy.

2) Není-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejích členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně jedné čtvrtiny členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení je v takovém případě nutný souhlas dvou třetin přítomných členů.

## **Čl. 70**

1) Člen družstva se zúčastňuje jednání členské schůze té samosprávy, jíž je členem.

2) Člen družstva – nájemce družstevního bytu nebo družstevní garáže, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z těchto samospráv. Zúčastňuje se jejich členských schůzí a může být však zvolen pouze do jednoho z výborů.

3) Oba manželé – společní členové mají právo účasti na členských schůzích té samosprávy, které jsou členy. Přísluší jim společně jeden hlas. Do výboru samosprávy může

být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v odst. 2) tohoto článku stanov může být kterýkoliv z manželů zvolen do výboru každé ze samospráv, kterých jsou členy.

4) Člen, který má v jednom a tomtéž družstvu samostatné členství a současně je jeho členem na základě společného členství manželů má z obou těchto členství, pokud jsou v jedné samosprávě společně s druhým manželem – společným členem, pouze jeden hlas. Pokud se jeho členství samostatné i společné členství manželů nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, řídí se právo jeho účasti na členských schůzích a pasivní volební právo ustanoveními odst. 1) a 2) tohoto článku stanov.

5) Zásada účasti člena družstva (manželů – společných členů družstva) na členských schůzích samosprávy, jakož i zásada jednoho hlasu a pasivního volebního práva uvedená v odst. 1) až 4) tohoto článku stanov, platí pro všechny druhy okruhů působnosti samospráv.

## **Čl. 71**

### **Výbor samosprávy**

1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá členské schůzi samosprávy. Výbor samosprávy je povinen se řídit usneseními členské schůze samosprávy, pokyny a usneseními představenstva družstva a členské schůze.

2) Výbor samosprávy zejména:

- a) plní úkoly na úseku předmětu činnosti družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- b) sleduje technický stav (družstevních) bytů, garáží a budov, které náleží do příslušné samosprávy, upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování a způsobu uhrazení nákladů na jejich provedení,
- c) stará se o zvyšování kultury bydlení, úpravy okolí budovy a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy,
- d) dbá na dodržování domovního řádu a zásad slušnosti mezi členy užívajícími majetek družstva v okruhu působnosti samosprávy,
- e) podle místních podmínek kontroluje správnost vyúčtování nákladů vynaložených družstvem na zajištění služeb spojených s užíváním (družstevního) bytu, garáže nebo společných prostor,
- f) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání zálohy na opravy a investice,
- g) seznamuje členskou schůzi samosprávy s ročním vyúčtováním nájemného za užívání (družstevních) bytů a garáží a úhrad za služby spojené s užíváním (družstevního) bytu nebo garáže,
- h) na výzvu představenstva se vyjadřuje ke smlouvám o nájmu (družstevního) bytu nebo jeho části a garáže, k zájemcům o pronájem nebytových prostor v domě a k podnikatelské činnosti prováděné fyzickými a právníckými osobami v pronajatých nebytových prostorech,
- i) projednává návrhy představenstva družstva na vyloučení člena družstva z družstva a oznamuje mu své stanovisko,
- j) informuje představenstvo družstva o činnosti a o stavu samosprávy,
- k) podává členské schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a o stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a celkovým stavem družstva.

## **Čl. 72**

1) Výbor samosprávy má nejméně 3 (tři) členy.

2) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy tak, aby členové výboru samosprávy ani jejich náhradníci nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise družstva manžely, registrovanými partnery, druhem, družkou, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.

3) Výbor samosprávy zvolí na ustavující schůzi ze svého středu předsedu.

4) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

5) Svolání jednání výboru samosprávy a jeho pořadu musí být členům výboru samosprávy oznámeno obvyklým způsobem, a to nejméně tři dny před jeho konáním.

6) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo družstva prostřednictvím pověřeného zaměstnance družstva.

### **Čl. 73**

#### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

1) Ve společenství vlastníků, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo určený člen představenstva družstva nebo zmocněnec, kterým je předseda samosprávy, v jejímž okruhu působnosti společenství vlastníků vzniklo, popř. jiný zmocněnec pověřený představenstvem družstva.

2) Určený člen představenstva nebo zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva, do jejichž působnosti projednávána záležitost náleží.

### **Část VII.**

#### **Hospodaření družstva**

### **Čl. 74**

#### **Financování činnosti družstva**

Družstvo hradí náklady a výdaje na svou činnost z příjmů získaných z bytového hospodaření, z ostatní hospodářské činnosti družstva a z jiných zdrojů.

### **Čl. 75**

#### **Bytové hospodářství**

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství jsou střediska bytového hospodářství, která představují blok 355 tvořený budovou s č.p. 297, blok 34c tvořený budovami s č.p. 435, 436, 437, 438, 439 a blok 45a tvořený budovami s č.p. 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468 s byty nebo bytovými jednotkami ve vlastnictví družstva, případně s bytovými jednotkami ve vlastnictví jiných osob.

2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného z bytů a garáží, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle zvláštního zákona a z jiných zdrojů.

3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádává podle rozhodnutí představenstva družstva po projednání ve výborech samosprávy a s vlastníky jednotek.

4) Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství podle rozhodnutí představenstva.

### **Čl. 76**

#### **Ostatní hospodaření**

1) Příjmy a výnosy ostatního hospodaření získává družstvo zejména z ostatních tržeb za činnost správy družstva, z příspěvků členů družstva a vlastníků jednotek na správu, z

poplatků za převody družstevních podílů k družstevním bytům a družstevním garážím, z pronájmů bytů osobám, které nejsou členy družstva, z pronájmů nebytových prostor a z jiných poplatků, příp. z dalších zdrojů.

2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.

3) Z příjmů ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Dále je podle rozhodnutí členské schůze použije k hrazení nákladů na opravy a rekonstrukce domů a bytů.

4) Zisk použije družstvo podle rozhodnutí členské schůze k financování investic a k přidělům do fondů.

5) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:

- a) z nedělitelného fondu,
- b) rozvržením na členy družstva v poměru podle rozhodnutí členské schůze,
- c) z jiných fondů tvořených ze zisku,
- d) kombinací výše uvedených způsobů.

## **Čl. 77**

### **Uhrazovací povinnost**

Při vykázané ztrátě a při likvidačním schodku rozhodne členská schůze o výši uhrazovací povinnosti členů družstva přesahující základní členský vklad. Uhrazovací povinnost člena nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

## **Čl. 78**

### **Základní kapitál**

1) Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.

2) Splacené členské vklady se evidují podle jednotlivých členů předpisem a skutečnou výší splacení v Kč.

## **Čl. 79**

### **Fondy družstva**

1) Družstvo vytváří fondy dle těchto stanov a rozhodnutí členské schůze a další vlastní zdroje na financování činností družstva.

2) Družstvo vytvořilo nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů, příp. další fondy.

3) Tvorba a použití fondů se řídí těmito stanovami. Pravidla pro tvorbu a použití fondů upravuje členská schůze vnitřní směrnici družstva.

## **Čl. 80**

### **Nedělitelný fond**

1) Družstvo vytvořilo nedělitelný fond ve výši 1.000.000,-- Kč (slovy: jedenmilion korun českých).

2) Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty podle rozhodnutí členské schůze.

- 3) V případě snížení je družstvo povinno doplnit nedělitelný fond do původní výše.
- 4) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy družstva.

### **Čl. 81**

#### **Fond dalších členských vkladů**

1) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečně investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením domu nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

### **Čl. 82**

#### **Fond družstevní výstavby**

1) Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu nebo převodem z jiných fondů při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu.

2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s družstevní výstavbou, technickým zhodnocením budovy nebo s pořízením pozemku příslušejícího k budově. Fond se snižuje při převodu bytu z družstevního vlastnictví podle zvláštního zákona.

### **Čl. 83**

#### **Fond konta bytu**

1) Fond konta bytu se tvoří ze zisku ostatního hospodaření družstva ve výši stanovené rozhodnutím členské schůze.

2) Fond se používá na financování oprav a údržby v družstevním bytě či družstevní garáži v souladu s příslušnou směrnicí představenstva družstva.

### **Čl. 84**

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

1) Záloha se tvoří pravidelnými příspěvky od nájemců – členů družstva podle čl. 35 odst. 1 písm. a) stanov i mimořádnými příspěvky od nájemců – členů družstva a dále z úhrad vlastníků jednotek podle zvláštního zákona.

2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu nebo pořízení příslušejícího pozemku.

3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy může podrobněji upravit představenstvo družstva vnitřní směrnicí.



**Část VIII.**  
**Zrušení, změna právní formy a likvidace**

**Čl. 85**

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

**Čl. 86**

- 1) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.

**Čl. 87**

Postup při přeměně družstva upravuje zákon č. 125/2008 Sb., o přeměně obchodních společností a družstev.

**Čl. 88**

**Převod části majetku družstva**

Prodej nebo jiné majetkové dispozice s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, lze uskutečnit pouze po rozhodnutí členské schůze a předchozím souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci nemovitosti, které se rozhodování týká, to neplatí v případě realizace povinnosti převést byt do vlastnictví člena, který je nájemce.

**Čl. 89**

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud
  - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že 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 obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
  - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

## **Čl. 90**

- 1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

## **Čl. 91**

- 1) Dokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
- 2) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 4) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.

## **Část IX.**

### **Společná, přechodná a závěrečná ustanovení**

## **Čl. 92**

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Je-li proti rozhodnutí přípustné odvolání, činí lhůta k podání odvolání patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo učiněno.
- 4) O odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 5) Představenstvo družstva může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## **Čl. 93**

### **Podněty členů**

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

## **Čl. 94**

### **Informační deska**

- 1) Družstvo zřídilo ve svém sídle informační desku.
- 2) Informační deska je přístupná všem členům družstva prostřednictvím internetových stránek družstva.

## **Čl. 95 Doručování**

1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. osobně, elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu uvedenou v seznamu členů, případně na adresu, kterou člen písemně sdělil.

2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami či jiným vnitrodružstevním předpisem.

3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je splněna:

- a) při doručování písemností členem orgánu družstva nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen družstva její převzetí písemně potvrdí,
- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí.

4) Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl.

5) Odchylně od účinků doručení uvedených výše v odst. 4) tohoto článku stanov nastávají účinky doručení pozvánky na členskou schůzi. V tomto případě se pozvánka považuje za doručenu jejím uveřejněním na internetových stránkách družstva dle čl. 56 odst. 4) těchto stanov.

6)

## **Čl. 96 Závěrečná ustanovení**

1) Není-li v těchto stanovách stanoveno jinak, řídí se otázky v těchto stanovách neupravené platnými obecně závaznými právními předpisy České republiky.

2) Družstvo se přijetím těchto stanov podřizuje zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, jako celku.

3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

4) Účinností těchto stanov se mění dosavadní stanovy ze dne 9.12.2013, jež nabyly účinností dnem 1.1.2014.

5) Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 14.10.2021 a nabývají účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se zákonu č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, jako celku v obchodním rejstříku.