

# STANOVY

## PRIMUS – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK

### Část I. Základní ustanovení

#### Čl. 1

- 1) Firma: **PRIMUS – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK**
  - 2) Sídlo: **Osek, Hrdlovská 652, 417 05**
  - 3) IČO: 646 51 924
- (dále jen „*družstvo*“)

#### Čl. 2

- 1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
- 4) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva.

### Část II.

#### Činnosti družstva

#### Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
    - aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - ab) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
  - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva.

### Část III. Členství v družstvu

#### Čl. 4

##### Vznik členství

- 1) Členem bytového družstva může být člověk, za podmínek stanovených v ZOK, který má trvalý pobyt v ČR nebo v případě společného členství má jeden z manželů trvalý pobyt v ČR. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, která trvalý pobyt v ČR nemá. Členem družstva může být dále i právnická osoba se sídlem na území České republiky
- 2) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) Při založení bytového družstva vzniká členství zakladatelům dnem vzniku družstva. Členy bytového družstva se stávají osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi bytového družstva, jestliže splnily podmínky pro vznik členství.;
  - b) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov.
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu.
- 3) Podmínkou vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu, ať jde o vznik členství při vzniku bytového družstva po jeho založení nebo o vznik členství v průběhu trvání bytového družstva.

#### Čl. 5

- 1) Usnesením členské schůze členství vzniká dnem, kdy rozhodla o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu a zápisného ve výši 1000,- Kč (jeden tisíc korun).
- 2) Základní členský vklad je vázán svojí výší na velikost bytu, který je ve vlastnictví družstva a který Člen družstva nebo uchazeč o členství má v nájmu nebo ohledně kterého požádal družstvo o uzavření nájmní smlouvy.
  - a) pro byt o výměře 54,4 m<sup>2</sup> částku ve výši 2.918,- Kč,
  - b) pro byt o výměře 58,4 m<sup>2</sup> částku ve výši 3.133,- Kč,
  - c) pro byt o výměře 66,7 m<sup>2</sup> částku ve výši 3.511,- Kč,
  - d) pro byt o výměře 84,9 m<sup>2</sup> částku ve výši 4.554,- Kč
- 3) Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat:
  - a) označení, že jde o přihlášku do družstva.
  - b) jméno, příjmení a bydliště uchazeče o členství, sídlo a název u právnické osoby.
  - c) datum sepsání přihlášky a podpis přihlašované osoby.
  - d) vymezení družstevního podílu.

Podmínkou vzniku členství v družstvu je splacení členského vkladu při podání přihlášky do družstva, jinak členství nevznikne.

- 4) Družstvo vrátí základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 5) Člen družstva je povinen se zavázat k dalšímu členskému vkladu dle čl. 15 těchto stanov a k jeho splacení ve lhůtě určené členskou schůzí družstva. Další členský vklad může být určen jako podíl na

kupní ceně domu a pozemku popř. bytu nebo podíl na financování opravy, úpravy, nástavby či přístavby domu či jeho jiného technického zhodnocení nebo jako podmínka pro přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) k nájmu. Výši dalšího členského vkladu a způsob jeho splácení stanoví členská schůze družstva individuálně pro každého člena družstva, nestanoví-li tyto stanovy jinak. Splatnost dalšího členského vkladu a kritéria určení jeho výše musí být pro všechny členy družstva stejná, nestanoví-li tyto stanovy jinak. Další členský vklad se zahrnuje do základního kapitálu družstva.

#### Čl. 6

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Zastavení družstevního podílu je možné jen ve výjimečných případech, a to k potřebě pořízení družstevního podílu, vždy pouze se souhlasem členské schůze.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

#### Čl. 7

##### **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas, přičemž družstvo nezkoumá platnost takového vyjádření z hlediska občanskoprávní úpravy společného jmění manželů.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

#### Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

#### Čl. 9

##### **Splynutí družstevních podílů**

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

#### Čl. 10

##### **Přeměna členství**

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to

bud' dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## Čl. 11

### Rozdělení družstevního podílu

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

## Čl. 12

### Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů družstva splňuje-li požadavky zákona a těchto stanov,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva,
- e) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek těchto stanov,
- f) na přednostní uzavření nájemní smlouvy na uvolněný byt nebo nebytový prostor v domě ve vlastnictví družstva v souladu se stanovami
- g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor)
- h) jako nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad na plnění poskytovaných s užíváním bytu (nebytového prostoru)
- i) nahlížet do účetních a jiných dokladů, ověřovat si jejich správnost, pořizovat si z nich výpisky
- j) právo na roční vyúčtování zaplacených záloh;
- k) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- l) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- m) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení;
- n) právo na převod družstevního podílu podle těchto stanov a platných právních předpisů;
- o) předkládat orgánům družstva návrhy na zlepšení činnosti družstva, vznášet dotazy, připomínky, náměty a stížnosti a být o jejich vyřízení písemně informován, a to do 30 dnů od jejich podání

## Čl. 13

### Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat obecně závazné předpisy týkající se občanského soužití a veřejného pořádku v domě a jeho okolí, dále dodržovat domovní řád a provozní řád domu, jsou-li takové předpisy družstvem vydány, předpisy o požární ochraně, o ochraně zdraví a hygienické předpisy,
- b) užívat družstevní majetek s péčí řádného hospodáře, včas upozorňovat na závady objevující se při jeho užívání, chránit družstevní majetek,
- c) platit nájemné (včetně případného příspěvku do fondu oprav) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh,
- d) počínat si tak, aby nenarušoval a neohrožoval ostatní členy a nájemce bytů při výkonu jejich práv,
- e) hradit poplatky za úkony stanovené usnesením členské schůze a ve výši určené členskou schůzí,
- f) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu,
- g) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostorů, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat svůj byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostorů),
- h) upozorňovat družstvo na závady na spravovaném majetku, na chování nebo činnost poškozující tento majetek a podle svých možností a schopností přiměřeně působit proti šíření závad a škod,
- i) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
- j) v případě svojí nepřítomnosti po dobu delší než tři měsíce v družstvem pronajatém bytě (nebytovém prostoru) sdělit družstvu svoji kontaktní adresu,
- k) zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které by mohly být v nekalé soutěži zneužity proti družstvu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vůči družstvu.

## Čl. 14

### Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, nebo dalšími členskými vklady podle čl. 15.
- 2) Základní členský vklad činí 2 918,- Kč pro byt o výměře 54,4m<sup>2</sup>, 3 133,-Kč pro byt o výměře 58,4m<sup>2</sup>, 3 511,-Kč pro byt o výměře 66,7m<sup>2</sup> a 4 554,-Kč pro byt o výměře 84,9m<sup>2</sup>. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Členská schůze může rozhodnout třípětinovou většinou všech členů s rozhodujícím hlasem o uhrazení povinnosti přesahující základní členský vklad na krytí případné ztráty družstva a určit její výši. Uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

## Čl. 15

### Další členský vklad

- 1) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře předseda družstva se členem písemnou

smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, nebo údaj o tom, jaká věc tvoří nepeněžitý vklad a její ocenění, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Výši a lhůtu splatnosti, jako i podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu stanoví členská schůze. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

- 2) Další členský vklad představuje případnou majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu a družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), případně rozšíření družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Člen se může dalším členským vkladem dále podílet na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě nebo, nebo na přidělení uvolněného družstevního bytu.
- 3) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva určí pravidla pro výši dalšího členského vkladu členská schůze bytového družstva.
- 4) Podle podmínek a potřeb bytového družstva může členská schůze schválit možnost splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu či jeho části formou nepeněžitého dalšího členského vkladu. Nepeněžitým dalším členským vkladem může být především pořízení nebo rozšíření družstevního bytu změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.
- 5) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle příslušného právního předpisu, na němž se dohodnou bytové družstvo a vkladatel a to na náklad vkladatele.
- 6) Další pravidla pro stanovení výše dalšího členského vkladu stanoví členská schůze bytového družstva.

## Čl. 16

### **Převod družstevního podílu**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Smlouva vyžaduje písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- 4) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

## Čl. 17

### Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
  - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

## Čl. 18

- 1) Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen. Dohoda musí být podepsána předsedou družstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení bytu.
- 2) Dohodou mezi členem a družstvem zaniká členství při převodu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva.

## Čl. 19

### Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Vystupuje-li člen z družstva, protože nesouhlasí se změnou stanov, uplatní se § 613 zákona o obchodních korporacích.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## Čl. 20

### Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o

nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

## Čl. 21

### Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím členské schůze, zejména pokud
  - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců nebo se po dobu delší než tři měsíce nepodílí na finančním hospodaření družstva v rozsahu svého členského podílu způsobem stanoveným členskou schůzí, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, hrubým způsobem poruší dobré mravy a zásady občanského soužití ve vztahu k ostatním členům družstva, popř. hrubě poruší pořádek v domě.
  - b) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. Rozhodnutí o vyloučení člena smí být přijato pouze do 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo důvod pro vyloučení dozvědělo, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy důvod vznikl.
  - c) ani po písemné výzvě doručené do vlastních rukou nezaplatil další členský vklad stanovený Členskou schůzí a to způsobem a ve lhůtě stanovené členskou schůzí, popř. splatnou splátku na tento další členský vklad
  - d) z jiného důvodu dle platných právních předpisů
- 2) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení rozhodnutí členské schůze členovi do vlastních rukou. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení člena se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 7) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Čl. 22

### Zánik družstva

Členství zaniká zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.



## Čl. 23

### Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena k souhrnu splacených členských vkladů všech členů
- 2) Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- 3) Při určování vypořádacího podílu se přihlíží také ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím, tak k nedělitelnému fondu družstva. Při určování vypořádacího podílu se nepřihlíží k zápisnému a ke zhodnocení bytu na základě oprav či úprav, které provedl (a to i se souhlasem družstva) na své náklady člen družstva jako nájemce.
- 4) V případě, že člen, jemuž členství v družstvu zaniklo, požaduje, aby družstvo sestavilo mimořádnou účetní závěrku, a náklady sestavení takové závěrky uhradí, nepostupuje se dle článku 23 odst. 3 stanov a pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva ke dni zániku členství na základě mimořádné účetní závěrky. Nárok na vypořádací podíl je v takovém případě splatný uplynutím jednoho měsíce od schválení mimořádné účetní závěrky provedené ke dni zániku členství. Členská schůze musí být za účelem schválení mimořádné účetní závěrky provedené za účelem vypořádání člena svolána nejpozději do čtyř měsíců ode dne zániku členství.

## Čl. 24

### Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle článku 23 je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## Čl. 25

### Seznam členů

- 1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
- 2) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena s uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),

- d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
- 3) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
  - 4) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
  - 5) Předseda družstva je povinen 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.
  - 6) 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.

#### **Část IV.**

##### **Přidělení uvolněného bytu a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

#### **Čl. 26**

##### **Přidělování bytů**

- 1) O uvolnění bytu nebo nebytového prostoru je předseda družstva povinen informovat členskou schůzi nejdéle do 60 dnů poté, co se o uvolnění dozvěděl. Předseda družstva v této informaci uvede lhůtu, do kdy musí případní zájemci o uzavření nájemní smlouvy na byt nebo nebytový prostor zaslat písemnou žádost družstvu s tím, že tato lhůta nesmí být kratší než 30 dnů od uveřejnění informace. Na přidělení bytu - uzavření nájemní smlouvy na takovýto byt nebo nebytový prostor má přednostní právo člen družstva za podmínek odpovídajících podmínkám užívání ostatními členy družstva
- 2) Pokud je takovýto zájemce pouze jeden, pak s ním družstvo nejdéle do 30 dnů od obdržení jeho žádosti o uzavření nájemní smlouvy na byt nebo nebytový prostor uzavře nájemní smlouvu na tento byt či nebytový prostor. Pokud je zájemců z řad členů družstva více, pak předseda družstva svolá do 60 dnů od skončení lhůty pro podání žádostí na uzavření nájemní smlouvy členskou schůzi, která určí kritéria výběru a vybere z členů družstva osobu, s níž bude uzavřena nájemní smlouva. Nájemní smlouva musí být uzavřena ze strany družstva do 15 dnů ode dne konání členské schůze.
- 3) Pokud ve lhůtě stanovené předsedou družstva, nejméně však ve lhůtě 30 dnů od uveřejnění informace, nepodá žádost o uzavření nájemní smlouvy žádný z členů družstva, pak Členská schůze rozhodne o pronájmu bytu nebo nebytového prostoru s přihlédnutím k nejvyšší nabídce kterémukoliv zájemci.
- 4) Přidělení uvolněného bytu (nebytového prostoru) lze vedle úhrady členského vkladu připadajícího na tento byt (nebytový prostor) podmínit splacením dodatečného členského vkladu.

#### **Čl. 27**

##### **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu**

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá smlouvu o nájmu družstevního bytu se členem předseda družstva.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení uvolněného družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva dle článku 26 těchto stanov,
  - b) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem,

- c) převodem družstevního podílu nebo převodem části družstevního podílu,
- d) na základě dohody o výměně bytu,
- e) na základě zdědění členského podílu.

## **Část V.**

### **Nájem družstevního bytu**

#### **Čl. 28**

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

- 1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné.
- 2) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu smlouvy, rozsah používání, výši nájemného, způsob výpočtu záloh za plnění spojené s užíváním bytu a výši těchto záloh.

#### **Čl. 29**

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

- 1) Pro práva a povinnosti z nájemní smlouvy uzavřené podle těchto stanov se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen družstva i nájemce bytu, a na základě jejich práva i osoby, které s nimi bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu. Kromě toho mají právo používat plnění, které družstvo zabezpečuje.
- 3) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 4) Člen družstva je jako jakýkoliv jiný nájemce bytu (nebytového prostoru) povinen ve smyslu obecné úpravy obsažené v občanském zákoníku provádět a hradit veškeré drobné opravy v pronajatém bytě (nebytovém prostoru) související s jeho užíváním a hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou bytu (nebytového prostoru) s tím, že pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje článek 29 odst. 6 stanov a zvláštní právní předpis (prováděcí předpis k občanskému zákoníku). Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.
- 5) Družstvo na svůj náklad zabezpečuje:
  - a) údržbu, opravy a modernizaci svého nemovitého majetku - společných prostor domu (tj. s výjimkou vnitřního vybavení bytů) a ostatního svého majetku,
  - b) úpravy a údržbu společných vodorovných a svislých rozvodů vody, plynu, elektrické energie, opravy a výměny společných rozvodů k domácím telefonům, opravy a ověřování bytových měřičů vody popř. úklid společných a nebytových prostor a přilehlého chodníku,
  - c) opravy konstrukcí střešních plášťů, fasádního opláštění včetně výměny oken a vnějšího nátěru oken,
  - d) administrativní úkony spojené se správou domu a včasnou úhradou poplatků, daní, pojištění, závazků družstva,
  - e) úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho částí, včetně všech bytů a nebytových prostor.
- 6) Nájemce dle článku 29 odst. 4 na svůj náklad zabezpečuje:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kotlů etážového topení plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, opravy radiátorů a rozvodů vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci.

- 7) V případě, že se člen družstva nebo nájemce nepostarají o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo, po předchozím upozornění, provést opravy a běžnou údržbu a požadovat od nich náhradu vynaložených nákladů.
- 8) Člen – nájemce je povinen užívat společné části domu co nejšetrněji. Člen družstva i nájemce bytu jsou povinni odstranit závady vzniklé poškozením, které způsobili na společných prostorech domu sami, nebo jejich spolubydlíci. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění, nechat vady a poškození odstranit a požadovat od nich náhradu.
- 9) Člen nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva, eventuálně i jiným družstvem zmocněným osobám po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, včetně zjištění stavu v bytě umístěných měřících zařízení dodávek jednotlivých komodit (voda, teplo, apod.) ve stanoveném termínu.
- 10) Člen – nájemce jednotky nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu uvnitř jednotky bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad
- 11) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny uvnitř jednotky pouze se souhlasem člena – nájemce, pokud zákon nestanoví jinak. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, nebo vznikne.
- 12) Člen – nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva kontrolu stavu měřících zařízení dodávek vody (vodoměrů)
- 13) Člen – nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru).
- 14) Člen družstva může byt nebo jeho část dlouhodobě podnajímt s tím, že jeho povinností je vždy předem písemnou formou oznámit družstvu jména osob podnájemníků se všemi údaji potřebnými k evidenci. Dlouhodobým podnájemem se rozumí podnájem delší než tři souvislé měsíce v kalendářním roce nebo podnájem, jenž v kalendářním roce přesáhne úhrnem tři měsíce u jednoho podnájemníka. Nečlen družstva bydlící v domě (nájemník) nemá dispoziční právo k užívanému bytu, tj. nemůže byt dále podnajímt, leda s výslovným souhlasem družstva.
- 15) Člen i nečlen družstva smí používat pronajatý byt či nebytový prostor k podnikatelským účelům pouze s předchozím písemným souhlasem družstva. Souhlas k užívání bytu či nebytového prostoru k podnikání uděluje předseda družstva, nevyhradí-li si rozhodování o této otázce členská schůze družstva. Tento souhlas může být družstvem kdykoliv odvolán.

## Čl. 30

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

- 1) Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
- 2) Bytové družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním bytu. Výši záloh stanoví předseda družstva podle výše předpokládaných nákladů na provoz, správu a plnění poskytovaných s užíváním bytů a domu v průběhu kalendářního roku a způsobu rozúčtování nákladů. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona (nyní zákon č. 67/2013 Sb).
- 3) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově. Splatnost, způsob úhrady a výši úroku z prodlení plateb určí členská schůze svým usnesením.
- 4) Součástí nájemného je také pravidelný příspěvek do fondu služeb podle zásad schválených členskou schůzí.
- 5) Součástí nájemného je také pravidelný, nebo jednorázový příspěvek na tvorbu fondu oprav. Výši příspěvků do fondu stanoví členská schůze v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě.

## Čl. 31

### Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

## Čl. 32

- 1) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 2) Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely a nemající charakter právního jednání, může vyřizovat každý z manželů.

## Čl. 33

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou manželů rozvedených i nerozvedených;
- c) rozhodnutím soudu;

- d) smrtí jednoho z manželů; nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### Čl. 34

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### Čl. 35

##### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství člena-nájemce družstevního bytu podle článku 19;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena-nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s členem-nájemcem jinak;
- e) vznikem vlastnictví člena-nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

#### Čl. 36

##### **Nájem družstevních nebytových prostor**

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

#### Čl. 37

##### **Sloučení, rozdělení a výměna bytu**

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 2) Členská schůze povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

#### Čl. 38

- 1) Souhlas členské schůze se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu členská schůze současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek

nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

- 3) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem členské schůze dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevního podílu.
- 4) Jestliže člen-nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva. Za účelem výměny družstevních bytů si členové-nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

## **Část VI.**

### **Orgány družstva**

#### **Čl. 39**

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) předseda družstva;

#### **Čl. 40**

Orgán uvedený v článku 39 písm. b) je volený orgán družstva. Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, kteří splňují podmínky právních předpisů.

#### **Čl. 41**

- 1) Členem voleného orgánu družstva může být pouze člen družstva-fyzická osoba starší 18 let, je-li svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Odst. 1 a 2 tohoto článku platí i pro členy pomocných orgánů.

#### **Čl. 42**

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Pokud zákon nestanoví jinak, vyžaduje se k platnosti usnesení volených orgánů přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny přítomných.

#### **Čl. 43**

Funkční období členů volených orgánů družstva činí pět let. Členové volených orgánů družstva mohou být zvoleni opakovaně.

#### **Čl. 44**

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

#### **Čl. 45**

Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak

členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### Čl. 46

- 1) O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.
- 3) Písemné provedení zápisu rozešle předseda družstva všem členům s právem uplatnit připomínky do patnácti dnů od jeho obdržení. Pokud předseda družstva uplatněnou připomínku nepřijal, předloží příští členské schůzi důvody, které ji k tomu vedly.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu předseda družstva uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání členské schůze.

#### Čl. 47

##### **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) volit a odvolávat členy volených orgánů družstva;
  - c) rozhodovat o určení odměny volených orgánů družstva, případně členů jiných orgánů družstva;
  - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - f) vyžadovat si u předsedy družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva;
  - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
  - h) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení i jinému zrušení družstva;
  - i) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
  - j) rozhodovat o výši a způsobu splácení dalších členských vkladů;
  - k) rozhodovat o užití zisku nebo úhradě ztráty;
  - l) rozhodovat o výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena;
  - m) rozhodovat o nájmech uvolněných bytů a nebytových prostor v domech ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva;
  - n) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;



- o) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
  - p) přijímat domovní řád a další dokumenty;
  - q) rozhodnutí o přijetí člena;
  - r) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - s) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - t) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - u) schvalovat statuty fondů;
  - v) rozhodovat o prodeji a jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty;
  - w) rozhodovat o významných majetkových dispozicích;
  - x) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze;
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva.
  - 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na němž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.
  - 5) Připouští se rozhodování per rollam (hlasování korespondenčně) dle § 652 až § 655 zákona o obchodních korporacích.
  - 6) Členskou schůzi svolává předseda družstva podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Předseda družstva svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá alespoň deset procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů a to tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Pokud předseda družstva nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi likvidátor družstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze předsedou družstva, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Pokud není svolaná členská schůze usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové, kteří její svolání navrhli, vzali svou žádost zpět.
  - 7) Předseda družstva je povinen svolat členskou schůzi také vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Předseda družstva je povinen svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku.
  - 8) Předseda družstva svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
  - 9) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
    - a) firmu a sídlo družstva;
    - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se schůze zúčastnit;
    - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;

d) program členské schůze.

- 10) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 11) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 12) Na žádost alespoň deseti procent členů, kteří disponují alespoň jednou pětinou hlasů je předseda družstva povinen zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena předsedovi družstva až po odeslání pozvánky, je předseda družstva povinen informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost předsedy družstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům družstva měnit.

#### Čl. 48

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové a zástupci, pokud zastupují členy.
- 3) Každý člen má jeden hlas.
- 4) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 5) Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.
- 6) V případě rozhodování o:
  - a) Schválení poskytnutí finanční asistence
  - b) uhrazovací povinnosti;
  - c) zrušení družstva s likvidací;
  - d) přeměně družstva;
  - e) vydání dluhopisů;je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny členů všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
- 7) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 8) Náhradní členská schůze je schopno se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech členů.
- 9) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jejích příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 10) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat. Učiní tak to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 11) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a) změnu stanov;

- b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva;
  - d) schválení převodu nebo zastavení družstva nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury družstva nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 12) Právo zúčastnit se členské schůze má i předseda družstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

#### Čl. 49

- 1) Každý člen, likvidátor a předseda družstva se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst. 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost členské schůze již přezkoumávat.

#### Čl. 50

##### **Předseda družstva**

- 1) Statutárním orgánem družstva je předseda družstva.
- 2) Předseda jedná jménem družstva navenek. Podepisování za družstvo se děje tak, že k napsané nebo vytištěné obchodní firmě družstva připojí svůj podpis předseda s uvedením své funkce.
- 3) Předseda družstva:
  - a) zajišťuje provoz družstva;
  - b) plní usnesení členské schůze;
  - c) projednává podněty, návrhy, stížnosti členů družstva;
  - d) svolává členskou schůzi a připravuje pro ní podklady;
  - e) odpovídá za řádnou účetní uzávěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi ke schválení. Odpovídá za předání listin, které se zakládají do sbírky vedené rejstříkovým soudem;
  - f) oznamuje veřejnému rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti;
  - g) navrhuje členské schůzi způsob užití zisku a způsob úhrady ztráty;
  - h) organizuje a řídí členské schůze a organizuje běžnou činnost družstva;
  - i) vede seznam a evidenci členů;
  - j) vyjadřuje se k žádosti o členství v družstvu;
  - k) zajišťuje provoz domu;
  - l) jedná za družstvo způsobem stanoveným pro jednání;
  - m) přísluší mu obchodní vedení družstva;
  - n) v rámci běžné správy domu a úhrady běžných nákladů na správu a provoz domu a poskytovaných

služeb spravuje příslušné bankovní účty družstva a sleduje pohyby na těchto účtech;

- o) informuje o uvolněných bytech a nebytových prostorech a uzavírá za podmínek stanovených těmito stanovami nebo na základě obecného pověření členské schůze nájemní smlouvy na tyto prostory;
  - p) předkládá členské schůzi podklady pro rozhodování členské schůze a podává návrhy k rozhodování členské schůze;
  - q) sleduje plnění finančních a dalších povinností jednotlivých členů družstva ale i nečlenů družstva vůči družstvu a informuje o zjištěných nedostatcích členskou schůzi.
- 4) Funkce člena předsedy družstva zaniká volbou nového předsedy družstva.
  - 5) Předsedu družstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat, musí však neprodleně zvolit nového předsedu družstva.
  - 6) Předseda družstva může v průběhu funkčního období ze své funkce odstoupit, je však povinen toto odstoupení písemně oznámit orgánu družstvu, který ho zvolil. Předseda družstva je v takovém případě povinen neprodleně svolat členskou schůzi s body programu, kterými alespoň budou projednání odstoupení předsedy družstva z funkce a volba nového předsedy družstva. Výkon funkce končí v takovém případě dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze

#### Čl. 51

##### **Zákaz konkurence**

Pro zákaz konkurence předsedy družstva se užije § 710 až § 714 zákona o obchodních korporacích přiměřeně.

#### Čl. 52

##### **Kontrolní komise**

Nezřizuje se, její působnost vykonává členská schůze.

#### Čl. 53

##### **Pomocné orgány**

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

#### Čl. 54

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

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, je-li ho družstvo členem, zastupuje družstvo předseda nebo předsedou pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Čl. 55**

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 2) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádají podle rozhodnutí členské schůze.
- 3) Zisk bytového družstva lze použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 4) Neurčí-li členská schůze jinak, převádí se veškerý zisk družstva dosažený z užívání majetku družstva do fondu oprav.
- 5) O úhradě ztráty rozhoduje členská schůze při projednání řádné účetní závěrky.

#### **Čl. 56**

#### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu i další specifické družstevní fondy.
- 2) Družstvo může rozhodnutím členské schůze fakultativně zřídit či zrušit nedělitelný fond.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.
- 4) Peněžní prostředky z fondu oprav a fondu služeb je oprávněn použít předseda družstva bez předchozího schválení členské schůze.

#### **Čl. 57**

#### **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů, jde-li o další členské vklady podle článku 15

#### **Čl. 58**

#### **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva, nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Výše nedělitelného fondu je dobrovolná.

#### **Čl. 59**

#### **Fond služeb**

Do fondu služeb jsou povinni přispívat všichni členové družstva a ostatní nájemníci bytů či nebytových prostor ve výši a způsobem stanoveným členskou schůzí a nájemní smlouvou. Z tohoto fondu jsou hrazeny veškeré služby poskytované družstvu, tj. pojištění, daně, poplatky, administrativní práce, úklid společných a popř. nebytových prostor, poplatky (např. soudní) a služby (např. právní) související se změnami v družstvu, náklady spojené se správou a provozem domu, odměny předsedy družstva a ostatní náklady odsouhlasené členskou schůzí.

## Čl. 60

### Fond oprav

- 1) Fond oprav se tvoří zejména z dalších členských vkladů. Prostředky fondu se mohou použít pouze k financování opravy, úpravy, nástavby či přístavby domu či jiného technického zhodnocení nemovitého majetku družstva sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů družstva
- 2) Fond lze dále tvořit pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 3) Způsob tvorby a použití fondu upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.

## Část VIII.

### Zrušení a likvidace

## Čl. 61

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva 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 upravují jiné právní předpisy.

## Čl. 62

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
  - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
  - b) nespĺňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
  - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
  - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
  - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
  - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
  - g) provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

## Čl. 63

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

## Část IX.

### Společná ustanovení

## Čl. 64

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

## Čl. 64

### **Podněty členů**

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

## Část X.

### **Podřízení se zákonu o obchodních korporacích**

## Čl. 65

- 1) Družstvo je podřízeno zákonu č. 90/2012 Sb., zákonu o obchodních korporacích ve znění platných předpisů jako celku.
- 2) Ostatní záležitosti neupravení těmito stanovami se řídí zákonem č. 90/2012 Sb., zákonu o obchodních korporacích a zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

## Část XI.

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

## Čl. 66

- 1) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.