

# Stanovy

## Bytového družstva Pejevové 3124, družstvo

### ČÁST PRVNÍ základní ustanovení

#### Článek 1

##### Firma a sídlo družstva

- 1) Firma družstva zní: **Bytové družstvo Pejevové 3124, bytové družstvo**
- 2) Sídlo družstva: Praha 4, Pejevové 3124, PSČ 143 00

#### Článek 2

##### Úvodní ustanovení

- 1) Bytové družstvo Pejevové 3124, bytové družstvo (dále jen „**družstvo**“) je právnickou osobou zapsanou do obchodního rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, č.vl. 5516 a má přiděleno identifikační číslo 267 01 910. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy. Za porušení svých závazků odpovídá družstvo celým svým majetkem. Členové družstva (dále jen „člen“) neručí za závazky družstva.
- 2) Družstvo je založeno na dobu neurčitou.

#### Článek 3

- 1) Družstvo je založeno za účelem:
  - a) koupě domu č.p. 3124, ul. Pejevové, Praha 4 s pozemku parc. č. 4359/23, to vše pro k.ú. Modřany v rámci akce privatizace Praha 12 do vlastnictví bytového družstva;
  - b) Zajištění správy nemovitostí označených výše pod písm. b) tohoto odstavce;
  - c) Zajišťování bytových potřeb svých členů.

#### Článek 4

##### Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je:
  - uspokojování bytových potřeb členů družstva,
  - pronájem nemovitostí bytů a nebytových prostor;
  - zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
  - uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s užíváním družstevních bytů (nebytových prostor).Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené členskou schůzí, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušné oprávnění, uvede je ve Stanovách a zajistí jejich zápis do Obchodního rejstříku a Živnostenského rejstříku.

#### Článek 5

##### Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,-- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

## Článek 6 Majetková účast člena v družstvu

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu představuje členský vklad. Členský vklad je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem (dále též „**členský vklad**“), k nimž se člen zavázal. Členský vklad se uhrazuje v penězích.
- 2) Výši členských vkladů a výši, v níž byly členské vklady jednotlivými členy splaceny eviduje družstvo v seznamu svých členů.

## Článek 7 Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad činí 5.000,-- Kč (slov: pět tisíc korun českých).
- 2) Uchazeč o členství při založení družstva je povinen zaplatit základní členský vklad do 15 dnů ode dne konání ustavující schůze družstva. Správou vkladů do dne zápisu do obchodního rejstříku je pověřen zvolený předseda představenstva.

## Článek 8 Další členský vklad

- 1) Členové, jimž vznikne členství dnem vzniku družstva, se podílejí dalšími členskými vklady na úhradě kupní ceny a dalších nákladů spojených s nabytím nemovitosti uvedené v čl. 3 písm. a) do vlastnictví družstva a nákladů na oprav, modernizaci a rekonstrukci předmětné nemovitosti, družstevních bytů a družstevních nebytových prostor.  
O výši dalšího členského vkladu, lhůtě a dalších podmínkách jeho splacení rozhodne členská schůze na základě kupní ceny a dalších podmínek, za nichž družstvo uzavře kupní smlouvu na uvedené nemovitosti, případně na základě výše nákladů opravy, modernizace a/nebo rekonstrukce nemovitosti uvedené v článku 3 písm. a).
- 2) Výše dalšího členského vkladu podle odstavce 1 tohoto článku se určí jako podíl člena na celkové kupní ceně nemovitosti nebo celkovým nákladům opravy, modernizace nebo rekonstrukce nemovitosti ve vlastnictví družstva, stanovený podle poměru podlahové plochy družstevního bytu anebo družstevního nebytového prostoru užívaného členem jako nájemcem k součtu podlahové plochy všech družstevních bytů a družstevních nebytových prostor všech členů. Do podlahové plochy družstevních bytů a družstevních nebytových prostor se započítává ½ podlahové plochy lodžie.
- 3) Další členský vklad podle odstavce 1 může družstvo použít jen k účelu tam uvedenému.
- 4) K úhradě kupní ceny (části kupní ceny) nemovitosti uvedené v čl. 3 písm. a) nebo nákladů na opravu, modernizaci a/nebo rekonstrukci předmětné nemovitosti, může družstvo na základě rozhodnutí členské schůze, použít peněžní prostředky, které získá z úvěru od peněžního ústavu. Náklady spojené s úvěrem včetně úroků, hradí členové v poměru svých nesplacených dalších členských vkladů; úhrada těchto nákladů a úroků se nepovažuje za majetkovou účast člena v družstvu.

## Článek 9 Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze jeden (1) družstevní podíl.
- 2) Zastavení družstevního podílu je zakázáno.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

- 4) 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.
- 5) 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.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **Vznik a zánik členství, práva a povinnosti členů**

#### Článek 10

##### Vznik členství

- 1) Členem družstva mohou být fyzické i právnické osoby.
- 2) Po splnění podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami členství vzniká:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva, podmínkou vzniku členství je splacení základního členského vkladu podle čl. 7,
  - b) za trvání družstva,
    - přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky,
    - převodem nebo přechodem družstevního podílu,
    - jiným způsobem stanoveným zákonem nebo těmito stanovami.

#### Článek 11

- 1) Uchazeč o členství v družstvu může být přijat za člena na základě písemné členské přihlášky, kterou podá představenstvu družstva.
- 2) O přijetí za člena rozhoduje členská schůze. Členská schůze projedná členskou přihlášku na svém nejbližším jednání po doručení přihlášky družstvu.
- 3) Podmínkou vzniku členství je zaplacení základního členského vkladu a přijetí písemného závazku k dalšímu členskému vkladu, a to do 15 dnů ode dne, kdy bylo uchazeči oznámeno rozhodnutí členské schůze o jeho přijetí za člena. Výši dalšího členského vkladu a způsob a lhůtu jeho splacení určí členská schůze.

#### Článek 12

##### Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

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

### Článek 13

#### Členská práva a povinnosti

- 1) Člen má za podmínek stanovených právními předpisy a stanovami zejména právo:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce členské schůze a hlasovat na ní;
  - b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje další podmínky zákona, popř. stanov družstva;
  - c) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů;
  - d) na informace o činnosti orgánů družstva a o stavu hospodaření družstva;
  - e) na přidělení družstevního bytu k němuž se váže členský podíl člena a na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu;
  - f) na roční vyúčtování zaplacených úhrad nájemného a za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na jejich vypořádání podle zásad schválených členskou schůzí;
  - g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (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 (nebytového prostoru);
  - h) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle obecně závazných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
  - i) nahlížet do účetních dokladů družstva,
  - j) na vypořádací podíl při zániku členství za trvání družstva,
  - k) na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení družstva s likvidací.
- 2) Člen má za podmínek stanovených právními předpisy a stanovami zejména povinnosti:
  - a) dodržovat stanovy a ostatní vnitrodružstevní předpisy a plnit usnesení orgánů družstva, řádně a včas splatit členský vklad (splátky na členský vklad) a další peněžité závazky, k jejich plnění se zavázal nebo k jejich plnění je jinak povinen podle právních předpisů a stanov;

- b) uzavřít nájemní smlouvu k družstevnímu bytu (nebytovém prostoru) a řádně a včas platit nájemné za družstevní byt (nebytový prostor), úhradu za plnění spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru) a další poplatky a příspěvky, a to ve výši a lhůtách stanovených členskou schůzí;
- c) zajistit na svůj náklad běžnou údržbu a opravy družstevního bytu (nebytového prostoru), které má v nájmu;
- d) chránit družstevní majetek, oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v družstevním bytě (nebytovém prostoru), které má provést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- e) 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;
- f) při výkonu svých práv užívat družstevní byt (nebytový prostor) a společné prostory a zařízení domu dbát, aby nedocházelo k neoprávněným zásahům do práv ostatních členů;
- g) dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, a řádně užívat a udržovat družstevní byt (nebytový prostor) včetně společných prostor a zařízení domu;
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- i) v případě, že se nebude zdržovat na adrese uvedené v seznamu členů po dobu delší než 3 měsíců, sdělit družstvu způsob možného kontaktu s členem.

#### Článek 14 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) prohlášením konkursu na majetek člena;
  - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností;
  - i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci o nařízení exekuce;
  - j) smrtí člena;
  - k) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 2) Dohoda o ukončení členství mají obsahovat ujednání o dni, ke kterému dojde k zániku členství a dále ujednání o dni, ke kterému bude družstevní byt (nebytový prostor) vyklizen a předán družstvu.
- 3) Vystoupením zaniká členství uplynutím doby dvou měsíců, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení představenstvu družstva.
- 4) Člen může být vyloučen, jestliže:
  - a) opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje členské povinnosti stanovené zákonem, stanovami nebo jinými vnitrodružstevními předpisy;
  - b) buď on sám nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

- c) hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo neplní své další finanční závazky vůči družstvu za dobu delší než tři měsíce;
  - d) nesplácí další členský vklad podle čl. 8;
  - e) užívá přes písemnou výstrahu družstevní byt (nebytový prostor) nebo trpí-li jejich užívání takovým způsobem, že družstvu vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda,
  - f) byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu, jeho majetku nebo členu družstva.
- 5) O vyloučení člena rozhoduje představenstvo. O vyloučení lze rozhodnout do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení.
  - 6) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva.
  - 7) Členství zaniká dnem doručení písemného rozhodnutí představenstva členovi na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů - manželů se samostatně doručuje každému z manželů.
  - 8) Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. V případě vylučování společných členů - manželů, má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
  - 9) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
  - 10) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
  - 11) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

## Článek 15

### Převod a přechod družstevního podílu

- 1) Člen může smlouvou převést družstevní podíl na jinou osobu za podmínek stanovených § 736 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“).
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy.
- 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. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

- 4) K přechodu členství a nájmu bytu na dědice zemřelého člena dochází za podmínek stanovených § 737 ZOK.

#### Článek 16

##### Majetkové vypořádání při zániku členství

- 1) Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Dědic členských práv a povinností, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl zemřelého člena.
- 2) Nárok na vypořádací podíl nevzniká dosavadnímu členu, jehož členství zanikne převodem práv a povinností spojených s členstvím v družstvu na jinou osobu. Nárok na vypořádací podíl rovněž nevznikne při zániku společného členství manželů, pokud jeden z manželů zůstane členem družstva.
- 3) Výše vypořádacího podílu se rovná výši splaceného členského vkladu ke dni zániku členství. Vůči pohledávce vyplývající z nároku na vypořádací podíl započte družstvo splatné pohledávky, které má za dosavadním členem.
- 4) Splatnost vypořádacího podílu je upravena ust. § 746 ZOK.

#### ČÁST TŘETÍ

##### Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru)

#### Článek 17

##### Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva;
  - b) převodem družstevního podílu nebo převodem části družstevního podílu;
  - c) na základě dohody o výměně bytu;
  - d) na základě zdědění družstevního podílu.

#### Článek 18

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

- 1) Počet osob bydlících v družstevním bytu a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru).

- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům bytů výkon jejich práv.
- 4) Pokud nájemce předem ví o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt (nebytový prostor) bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru 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 povinností nájemce.
- 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 bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 6) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu (nebytového prostoru) plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 7) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak.
- 8) Bytem se rozumí prostor ohraničený :
  - Vstupními dveřmi do bytu a do příslušenství k bytu patřícímu, umístěného mimo byt, včetně zárubně u dveří;
  - Vnitřním límcem hrubého obvodového zdiva bytu a místnosti mimo byt. Dělicí nenosné příčky mezi jednotlivými byty (hrubá konstrukce) nepatří do bytu. Hrubé nosné konstrukce probíhající bytem se rovněž nezahrnují do pojmu „byt“ ve smyslu tohoto článku;
  - Vnitřním lícem hrubé nosné konstrukce stropu a podlahy bytů, balkonů a lodžii;
  - Vnější lícem zábradlí lodžii a balkonů, kromě železobetonových konstrukcí prefabrikovaných zábradlí, které patří do společného vlastnictví (domu);
  - vnějším lícem bytových oken včetně rámu;
  - Součástí bytu a příslušenství je veškerá jeho vnitřní instalace, potrubí rozvodu vody včetně teplé vody od stupaček, plynu, rozvody ústředního topení včetně otopných těles, kanalizace a elektroinstalace včetně hlavního bytového jističe a spínače osvětlení pro příslušenství.
- 9) Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických rozvodů k hlavnímu jističi pro byt, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných stoupacích a ležatých vedení, rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim a vnější nátěry oken v bytě, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 10) Družstvo dbá, aby družstevní byty (nebytový prostor), se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány. Družstevní byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.

#### Článek 19

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu (nebytového prostoru), nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) o včasné provedení oprav a běžnou údržbu družstevního bytu (nebytového prostoru), má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.



- 3) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů /nebytových prostor nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu předmětných prostor nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu / nebytového prostoru a patří družstvu.
- 4) Člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě (nebytovém prostoru), které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5) Člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 6) Člen - nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytovém prostoru) bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 7) Člen odevzdá byt (nebytový prostor) družstvu v den, kdy nájem končí. Byt (nebytový prostor) je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu (nebytovém prostoru) a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt (nebytový prostor) ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě (nebytovém prostoru) změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede prostor do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu (nebytového prostoru), které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození předmětných prostor nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

#### Článek 20

##### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění, stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši, v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě, stanoví družstvo na základě rozhodnutí členské schůze. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se ni při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí účtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (nebytového prostoru).
- 7) Nezaplátí-li nájemce družstevního bytu (nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem.
- 8) Nezaplacení trojnásobku měsíčního nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaných s užíváním bytu je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva a je důvodem k výpovědi z nájmu, případně i k vyloučení z družstva.

#### Článek 21

##### Společný nájem družstevního bytu manželů

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

#### Článek 22

##### Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem, ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

Článek 23  
Zánik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká :
  - a) Zánikem členství nájemce družstevního bytu;
  - b) Písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) Písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
  - d) Výpovědí nájmu družstvem, jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a to bez přivolení soudu. V písemné výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta, poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu;
  - e) Uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
  - f) Vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.
- 2) Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

**ČÁST ČTVRTÁ**  
**Orgány družstva**

Článek 24  
Základní ustanovení

- 1) Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
- 2) Pro platnost usnesení orgánů družstva se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak.
- 3) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby, starší 18 let.

Článek 25  
Členská schůze

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (členská schůze).
- 2) Do působnosti členské schůze patří zejména:
  - a) měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise;
  - c) schvaluje smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a kontrolní komise;
  - d) rozhodovat o přijetí za člena družstva a o vyloučení člena;
  - e) schvalovat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku;
  - f) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty;
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
  - h) přijímat a měnit domovní řád a další vnitrodružstevní předpisy;

- i) stanovit pravidla pro určení výše nájemného za byt a nebytový prostor a pro jejich placení a vyúčtování;
  - j) rozhodovat o přidělení družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru;
  - k) rozhodovat o odvolání člena proti rozhodnutí představenstva;
  - l) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
  - m) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy;
  - n) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou družstevní byty (nebytové prostory). Takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva – nájemců družstevních bytů (nebytových prostor) v nemovitosti, dotčených rozhodnutím. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést družstevní byt (nebytový prostor) do vlastnictví člena – nájemce přeladěného družstevního bytu (nebytového prostoru). Majetkovou dispozicí s nemovitostmi se rovněž rozumí zřízení zástavního práva nebo věcného břemene k nemovitosti ve kterých jsou družstevní byty (nebytové prostory);
  - o) rozhodovat o převodu družstevních bytů (nebytových prostor) do vlastnictví členů.
- 3) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, anebo pokud si rozhodování o některých dalších otázkách vyhradila. To neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva a pokud nejde o otázky týkající se řízení družstva.
- 4) Členská schůze se schází nejméně jedenkrát za rok. Členská schůze, která schvaluje řádnou účetní závěrku, se musí konat nejpozději do šesti měsíců od posledního dne účetního období.
- 5) Členskou schůzi svolává představenstvo.
- 6) Svolání členské schůze musí být členům oznámeno písemnou pozvánkou vyvěšenou na nástěnce družstva ve vchodu domu nejméně patnáct dnů před konáním členské schůze, pozvánku lze též v uvedené lhůtě doručit členu přímo, popřípadě ji předat dospělé osobě bydlící v témže bytě jako člen.
- 7) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem členům na adresu jejich bydliště uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.
- 8) 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 shromáždění zúčastnit;
  - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze ;
  - d) program členské schůze.
- K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 9) Na žádost 10% členů družstva nebo na žádost kontrolní komise zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze, pokud žádost došla představenstvu nejméně pět dnů před konáním členské schůze. Představenstvo uveřejní doplnění pořadu jednání členské schůze nejméně čtyři dny před jejím konáním způsobem určeným pro svolání členské schůze. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání členské schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů.
- 10) Členskou schůzi lze odvolat nebo změnit datum jejího konání na pozdější dobu. Odvolání členské schůze nebo změna data jejího konání musí být oznámeny členům způsobem stanoveným pro svolání členské schůze, a to nejpozději čtyři dny před oznámeným datem jejího konání. Mimořádnou členskou schůzi lze odvolat nebo změnit datum jejího konání na pozdější dobu, jen pokud o to požádají členové, na jejichž žádost byla svolána.

- 11) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva je představenstvo povinno svolat mimořádnou členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni ji svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Představenstvo svolá členskou schůzi též v případě, kdy věc náležející do působnosti členské schůze nesnese odkladu.
- 12) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou se nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
- 13) Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas, jeden hlas mají i společní členové družstva (manželé). Člen může písemně zmocnit jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala, zmocněncem nesmí být člen představenstva nebo kontrolní komise.
- 14) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 15) Pro platnost usnesení členské schůze se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů.
- 16) V případě rozhodování o
  - a) uhrazovací povinnosti;
  - b) zrušení družstva s likvidací; nebo
  - c) přeměně družstvaje členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato hlasy alespoň dvě třetiny přítomných členů.
- 17) Členská schůze volí svého předsedajícího, zapisovatele. Do zvolení předsedajícího řídí členskou schůzi předseda představenstva nebo jiný pověřený člen představenstva. Členové hlasují veřejně nebo tajně hlasovacím lístkem.
- 18) O členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. Zápis z členské schůze vyhotoví svolavatel do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepisuje svolavatel.
- 19) Připouští se rozhodování členské schůze per rollam podle ust. § 652 až § 655 ZOK.
- 20) 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.
- 21) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

## Článek 26 Představenstvo

- 1) Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva. Představenstvo zejména:
  - a) řídí činnost družstva,
  - b) rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny jinému orgánu družstva,
  - c) svolává členskou schůzi a připravuje podklady pro jednání schůze,
  - d) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - e) předkládá členské schůzi ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení a užití zisku,
  - f) zajišťuje řádné vedení účetnictví družstva,
  - g) projednává případy porušení či neplnění povinností členů družstva a ostatními nájemníky bytů a nebytových prostor a vydává v těchto případech písemné výstrahy, tím není dotčena působnost kontrolní komise vůči členům družstva,
  - h) vede seznam členů,
  - i) projednává podněty, návrhy a stížnosti kontrolní komise,
  - j) plní oznamovací povinnost družstva vůči veřejnému rejstříku.
- 2) Představenstvo má 3 členy. Členem představenstva může být pouze člen družstva, který dosáhl věku 18 let, je plně způsobilý k právním úkonům a splňuje další podmínky pro výkon této funkce stanovené zákonem. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 3) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 4) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí. Představenstvo se schází podle potřeby a dále v případech stanovených zákonem, stanovami nebo členskou schůzí, nejméně však jednou za tři měsíce. Jednání svolává předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
- 5) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva) (dále jen „předseda“), popřípadě místopředsedu (místopředsedy). Volbu předsedy řídí nejstarší člen nově zvoleného představenstva.
- 6) Za představenstvo jedná navenek předseda družstva, je-li však pro právní úkon předepsána písemná forma, je třeba podpisu dvou členů představenstva, přičemž jedním z nich musí být předseda nebo místopředseda. Předseda organizuje a řídí jednání představenstva a řídí i běžnou činnost družstva. Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem.
- 7) Podepisování za družstvo se děje tak, že k obchodní firmě družstva připojí svůj podpis dva členové představenstva.

## Článek 27 Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komisi tvoří členové družstva volení členskou schůzí v počtu tří osob. Komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise ze své činnosti odpovídá pouze členské schůzi družstva je nezávislá na představenstvu.
- 2) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

- 3) Kontrolní komisi přísluší zejména kontrolovat dodržování stanov družstva a usnesení členské schůze, zachování zásad hospodárnosti a ochrany majetku družstva a použití fondů družstva, vyjadřovat se k řádné, mimořádné a konsolidované účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo k úhradě ztráty družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
- 4) Kontrolní komise je povinna upozorňovat na zjištěné nedostatky představenstvo a vyžadovat zjednání nápravy, informovat o zjištěných nedostatcích členskou schůzi a v případě nutnosti požádat představenstvo o její urychlené svolání, podávat členské schůzi zprávu o své činnosti, ve které musí být obsaženo vyjádření k práci představenstva a rovněž i vyjádření ke zprávě představenstva o činnosti a hospodaření družstva.
- 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo v postavení družstva a jeho členů.
- 6) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát za tři měsíce. Její jednání svolává předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda.
- 7) Kontrolní komise má právo navrhnout členské schůzi odvolání některého člena představenstva.
- 8) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení družstvu, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud nejsou zvoleni náhradníci, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.

#### Článek 28 Společná ustanovení

- 1) Funkční období jednotlivých členů představenstva a kontrolní komise činí tři roky. Členové orgánů družstva mohou být voleni opětovně.
- 2) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise zaniká za podmínek stanovených zákonem a stanovami:
  - a) uplynutím funkčního období,
  - b) odstoupením z funkce,
  - c) odvoláním z funkce příslušným orgánem,
  - d) zánikem členství,
  - e) z dalších důvodů stanovených zákonem.
 Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena orgánu, nejpozději však uplynutím tří měsíců od skončení jeho funkčního období.
- 3) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou navzájem neslučitelné. Členy představenstva a kontrolní komise nemohou být ve stejném volebním období osoby, které jsou ve vzájemném vztahu považovány za osoby blízké.
- 4) Každému členu představenstva a každému členu kontrolní komise náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně, jednající orgán se může v jednotlivém případě usnést na tajném hlasování hlasovacím lístkem. Sčítání hlasů provádí člen orgánu, který řídí jeho jednání a další člen.
- 5) O jednání představenstva a kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
 Přílohou zápisu tvoří seznam účastníků jednání orgánu, pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. V zápise se uvedou i stanoviska členů orgánu, jestliže tito o to požádají. Zápis podepisuje člen orgánu, který řídí jeho jednání a další člen.
- 6) Členové představenstva a kontrolní komise jsou povinni vykonávat svou funkci osobně.

- 7) Podrobnosti o jednání orgánů družstva mohou být upraveny jednacím řádem, který schvaluje členská schůze.
- 8) Členská schůze může přiznat členům představenstva a kontrolní komise peněžitou odměnu za výkon funkce v těchto orgánech.

## **ČÁST PATÁ**

### **Hospodaření družstva**

#### Článek 29 Základní ustanovení

- 1) Družstvo hospodaří se svým majetkem samostatně vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva.
- 2) Příjmy družstva jsou tvořeny zejména poplatky a příspěvky členů stanovenými členskou schůzí.
- 3) Členové mají na základě rozhodnutí členské schůze vůči družstvu uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout ½ členského vkladu.

#### Článek 30 Nakládání s majetkem družstva

- 1) Majetek družstva smí být použit pouze k zabezpečení předmětu činnosti družstva. Při nakládání s majetkem družstva je představenstvo povinno jednat s péčí řádného hospodáře.
- 2) Představenstvo smí činit právní úkony s hodnotou plnění vyšší než 50.000,-- Kč jen s předchozím souhlasem členské schůze. Bez předchozího souhlasu členské schůze smí představenstvo činit právní úkony s celkovou hodnotou plnění ze všech úkonů 100.000,-- Kč za kalendářní rok.
- 3) Majetek družstva nesmí být použit k zajištění závazků jiných osob, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

#### Článek 31 Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří tyto fondy:
  - a) nedělitelný fond,
  - b) fond oprav a investic.
- 2) Nedělitelný fond zřizuje družstvo při svém vzniku ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu. Nedělitelný fond lze použít pouze ke krytí ztrát družstva, nerozhodne-li členská schůze jinak. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy. K tomuto fondu se nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena.
- 3) Družstvo vytváří fond oprav a údržby pravidelným příspěvkem z nájemného a z dalších příjmů družstva, podrobná pravidla pro tvorbu fondu stanoví členská schůze. Fond oprav a údržby lze použít na úhradu nákladů údržby a oprav domů a družstevních bytů a družstevních nebytových prostor a na úhradu dalších provozních nákladů a investičních výdajů. V případě nedostatečné výše fondu oprav a údržby rozhodne členská schůze o způsobu a lhůtě jeho doplnění.



Článek 32  
Rozdělení zisku

- 1) Zisk se použije přednostně k uspokojení bytových potřeb členů doplnění nedělitelného fondu a fondu oprav a údržby a k dalšímu rozvoji družstva.

**ČÁST ŠESTÁ**  
**Společná ustanovení**

Článek 33  
Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu se u každého člena zapisuje:
  - a) jméno/obchodní firma,
  - b) místo trvalého pobytu/sídlo,
  - c) výše členského vkladu a výše, v níž byl členský vklad splacen.Do seznamu se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
- 2) Představenstvo umožní každému, kdo osvědčí právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen má právo do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v seznamu.

**ČÁST SEDMÁ**  
**Zrušení a likvidace družstva**

Článek 34

- 1) Družstvo se zrušuje způsobem stanoveným zákonem. Vstupuje-li zrušené družstvo do likvidace, jmenuje likvidátora družstva členská schůze. Likvidační zůstatek se rozdělí mezi členy způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

**ČÁST OSMÁ**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

Článek 35

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
- 3) Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne ..... 2014 a nabývají účinnosti dnem .....2014.