

# **S T A N O V Y**

## **BYTOVÉHO DRUŽSTVA CHABAŘOVICKÁ 1321 – 1326**

### **Část I.**

#### **Základní ustanovení**

##### **čl. 1**

##### **Založení bytového družstva**

Bytové družstvo Chabařovická 1321 - 1326 se sídlem Chabařovická 1326, Praha 8, PSČ 182 00 (dále bytové družstvo nebo družstvo) bylo založeno dne 8. září 1998 na ustavující schůzi bytového družstva a vzniklo zápisem do obchodního rejstříku dne 7. prosince 1998 za účelem koupě domu č. 1321 až 1326 včetně pozemku od Hl. města Prahy, Městské části Praha 8.

##### **čl. 2**

##### **Bytové družstvo**

1. Je společenstvím neuzavřeného počtu členů.
2. Je založeno na dobu neurčitou za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů a je proto družstvem bytovým.
3. Je právnickou osobou a vystupuje v právních vztazích svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
4. Na trvání družstva nemá vliv změna členů družstva ani zánik členství dosavadních členů, musí však mít nejméně tři členy.
5. Členové neručí za závazky družstva.
6. O změně stanov rozhoduje členská schůze. Představenstvo družstva je povinno do 30 dnů od schválení změny stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

##### **čl. 3**

##### **Firma a sídlo**

Firma zní: Bytové družstvo Chabařovická 1321 - 1326.

Sídlo bytového družstva je: Chabařovická 1326, PSČ 182 00, Praha 8.

##### **čl. 4**

##### **Předmět činnosti**

1. Základním předmětem činnosti bytového družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov.
2. Činnost družstva je zaměřena zejména na:
  - a) pronájem družstevních bytů a nebytových prostor,
  - b) správu, provoz, opravy a rekonstrukce společných částí domu, pozemků, bytů a nebytových prostor,
  - c) pravidelnou kontrolu a péči o provoz společných technických zařízení,
  - d) zajišťování služeb spojených s bydlením a provozem domu,
  - e) využívání společných bytů a nebytových prostor ve prospěch družstva,
  - f) koordinaci společné péče o dům a společné prostory, která je pro člena družstva závazná,
  - g) zajišťování a výkon i jiných činností schválených členskou schůzí družstva ve vztahu k družstvu.

3. Družstvo je povinno členu družstva písemně vyčíslit výši závazků, vztahujících se k jeho družstevnímu bytu či nebytovému prostoru, který hodlá převést do vlastnictví.
4. Výše závazků dle bodu 3. tohoto článku je dána jednak podílem člena na neuhrazené části úvěrů s příslušenstvím, které byly členskými schůzemi družstva schváleny na sanaci a zateplení domu, připadajícím na převáděný družstevní byt či nebytový prostor a dále družstvem evidovanou výši ostatních neuhrazených závazků tohoto člena vůči družstvu.
5. Družstvo po vyrovnání všech závazků žadatele - člena družstva vůči družstvu převede na základě jeho písemné žádosti příslušný družstevní byt či nebytový prostor do jeho vlastnictví.
6. Převody se uskuteční pouze v případě, že má žadatel o převod veškeré závazky vůči družstvu uhrazeny.
7. O postupu družstva při převodech družstevních bytů a nebytových prostor do vlastnictví členů družstva a o dalších otázkách a náležitostech tohoto převodu rozhodne členská schůze.
8. Od vzniku společenství vlastníků družstvo vykonává práva a povinnosti, vyplývající z právních předpisů a těchto stanov jako vlastník družstevních bytů a nebytových prostor a jeden ze členů společenství vlastníků. Činnosti, spadající pod správu společných částí domu a pozemku Společenství vlastníků.

## **Čl. 5**

### **Základní kapitál a členský vklad**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva těmito stanovami. Členský vklad je součtem základního členského vkladu a všech dalších členských vkladů. Základní členský vklad činí pro všechny členy družstva 500,-Kč.
2. Člen družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru ani nájem družstevního bytu či nebytového prostoru, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem.
3. Člen družstva, s jehož podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru nebo nájem družstevního bytu či nebytového prostoru, se dále podílí na základním kapitálu bytového družstva dalším členským vkladem, představujícím jeho majetkovou účast na koupi bytového domu a na koupi pozemku. Tento další členský vklad se stanoví jako podíl z kupní ceny domu a pozemku, vypočítaný podle podílu započítatelné plochy bytu člena družstva k součtu započítatelných ploch všech družstevních i nedružstevních bytů a družstevních či nedružstevních nebytových prostor v obytném domě.
4. Člen, který byl přijat za trvání družstva a má zájem stát se nájemcem družstevního bytu či nebytového prostoru, je povinen uhradit dále navýšení dalšího členského vkladu, stanoveného dle bodu 3. Výši tohoto navýšení a jeho splatnost určí členská schůze.
5. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, jejichž výše může být pro jednotlivé členy různá. Povinnost k dalšímu členskému vkladu vznikne členu na základě písemné smlouvy o převzetí této povinnosti, uzavřené mezi členem a družstvem. Smlouva musí obsahovat zejména uvedení výše dalšího peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a způsob jeho vypořádání včetně případné možnosti jeho vrácení za trvání členství.
6. Za trvání členství nelze základní členský vklad nebo jeho část vracet. To neplatí, pokud došlo ke snížení základního členského vkladu rozhodnutím členské schůze.
7. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet ani jinak vypořádávat.
8. V případě, že členu družstva bude převeden družstevní byt či nebytový prostor do vlastnictví, bude další členský vklad, vztahující se k tomuto bytu či nebytovému prostoru, započten na jeho

kupní cenu.

9. Člen družstva se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu.

## **čl. 6**

### **Dispozice s bytovým a nebytovým fondem**

1. Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále také jen družstevní byt) se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.
2. Ustanovení těchto stanov, která dále hovoří pouze o družstevních bytech, se obdobně vztahují i na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
3. Družstevní bytový fond představují družstevní byty v nájmu člena družstva:
  - a) bytové družstvo uzavřelo s každým nájemcem - členem družstva nájemní smlouvu na družstevní byt, jejíž součástí je evidenční list, tj. dokument, obsahující základní údaje o nájemci, o bytě a obsahující dále výši plateb nájemce, k nimž je povinen podle stanov a platebního řádu,
  - b) uzavření další smlouvy o nájmu bytu je vázáno splněním podmínek, daných těmito stanovami.
4. Nájemní fond bytového družstva představují nedružstevní byty nebo nebytové prostory, užívané stávajícími nájemci, kteří se nestali členy družstva.
  - a) členská schůze rozhodne o využití neobsazených nedružstevních bytů na základě návrhu představenstva nebo ostatních členů družstva;
  - b) bytové družstvo uzavře nájemní smlouvu, jejíž součástí je evidenční list, s každým nájemcem bytového družstva resp. s každou osobou, o níž tak rozhodla členská schůze.
5. Ustanovení těchto stanov, která dále hovoří pouze o nedružstevních bytech, se obdobně vztahují i na nedružstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věci něco jiného.
6. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.
7. Za nebytové prostory se považují:
  - a) místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archívy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostor budov;
  - b) nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny.

## **čl. 7**

### **Nájem družstevního bytu**

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek, určených stanovami.
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 bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva.
5. Zanikne-li členství jednoho z manželů, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
6. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti či sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen oznámit to představenstvu družstva a správní firmě do 15 dnů od této změny; neučiní-li to nájemce ani do 30 dnů poté, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
7. 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 a hygienicky vyhovujících podmínkách.

## **čl. 8**

### **Nájem družstevního nebytového prostoru**

1. Nájem družstevního nebytového prostoru vzniká na základě písemné nájemní smlouvy, kterou pronajímatel přenechává nájemci nebytový prostor do užívání.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (dále služby) nebo způsob jejich určení, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou i dobu, na kterou se nájem uzavírá.
3. Jde-li o nájem sjednaný k účelu podnikání, musí nájemní smlouva obsahovat také údaj o předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru.
4. Nájemce nebytového prostoru nesmí tento nebytový prostor podnajímt bez souhlasu družstva.

## **čl. 9**

### **Informační deska**

1. Družstvo zřídilo v každém vchodu do domu informační desku. Informační deska je přístupná všem členům a obyvatelům domu a její obsah je rovněž obsažen na webových stránkách družstva.
2. Družstvo rovněž zřídilo své webové stránky. Pro přístup k důvěrným informacím je nutno použít přístupové heslo, které člen družstva získá v kanceláři družstva.

## **čl. 10**

### **Seznam členů**

1. Bytové družstvo vede evidenci svých členů. Do zapisovaných údajů se uvádí:
  - a) jméno, bydliště a datum narození člena. Na žádost člena se do seznamu zapíše další adresa, učená jako adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu ve členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti; pokud je s družstevním podílem člena spojeno právo nájmu či právo na uzavření smlouvy o nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se v seznamu samostatně každý další členský vklad s určením, k jakému předmětu nájmu se vztahuje.
2. Člen má právo nahlédnout pouze do seznamu členů a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém

členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů.

3. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady (kopírování, tisk, poštovné), s tím spojené.
4. Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis jmenovitého seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.
5. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
6. Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
7. Člen družstva je povinen oznámit a prokázat družstvu každou změnu údajů, evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis této změněné skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude prokázána.
8. Bývalý člen družstva má právo nahlížet do té části seznamu, který se týká jeho osoby; to platí i pro jeho právního nástupce.
9. Seznam členů je důvěrnou informací a je uložen v kanceláři družstva. Členové družstva mají možnost do seznamu nahlédnout vždy v úředních hodinách.

## **Část II. Vznik, trvání a zánik členství**

### **čl. 11 Členství v družstvu**

1. Členem družstva může být fyzická osoba starší 18 let, toto věkové omezení neplatí pro dědice družstevního podílu.
2. Za trvání družstva vzniká členství:
  - a) na základě členské přihlášky přijetím za člena rozhodnutím členské schůze, kdy podmínkou pro přijetí je:
    - písemná přihláška uchazeče o členství v družstvu, obsahující i vymezení jeho družstevního podílu,
    - písemné prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu s úředně ověřeným podpisem; bude-li toto prohlášení součástí písemné přihlášky, musí být podpis člena na přihlášce do družstva úředně ověřen,
    - splacení základního členského vkladu,
    - uzavření smlouvy o dalším členském vkladu a jeho navýšení podle čl. 5, bodu 3. a 4. stanov, má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu,
    - splacení celé výše dalšího členského vkladu včetně jeho navýšení podle čl. 5, bodu 3. a 4. stanov podle ujednání ve smlouvě o dalším členském vkladu, jejíž podmínky byly předem schváleny členskou schůzí; členství vzniká dnem rozhodnutí členské schůze o přijetí za člena, případně pozdějším dnem, uvedeným v členské přihlášce,
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu,
  - c) převodem nebo přechodem nově vzniklého či nově vzniklých družstevních podílů v důsledku rozdělení dosavadního družstevního podílu na jinou osobu.
3. Nově přijímaný člen družstva je povinen splatit základní členský vklad při podání přihlášky do

družstva v hotovosti k rukám pověřeného člena představenstva. Další členský vklad uhradí podle ujednání ve smlouvě o dalším členském vkladu.

4. V případě, že uchazeč o členství ve stanovené lhůtě základní členský vklad a další členský vklad či jeho část podle podmínek smlouvy o dalším členském vkladu neuhradí, jeho členství v družstvu nevznikne.
5. Vyloučeno je členství právnické osoby v bytovém družstvu.
6. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.
7. Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého z manželů.

## **čl. 12 Společné členství manželů**

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů.
2. Společné členství manželů v bytovém družstvu zaniká vypořádáním společného jmění manželů.
3. Zdělí-li jeden z manželů členský podíl v družstvu, stává se samostatným členem družstva.

## **čl. 13 Splynutí členství**

1. Jestliže člen získá v družstvu další družstevní podíl, například z důvodu dědění nebo jiným způsobem, je povinen bezodkladně tuto skutečnost oznámit družstvu.
2. V tomto případě splyne tento další družstevní podíl s podílem původním s dobou členství, počítanou od nabytí vlastnictví původního družstevního podílu.

## **čl. 14 Přechod členství**

1. Smrtí člena družstva přechází jeho členství na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl. Pokud zemře nájemce družstevního bytu a nejedná se o byt ve společném nájmu manželů, přechází na dědice nájem bytu.
2. Na úhradu nákladů družstva souvisejících s přechodem družstevního podílu na dědice je nabyvatel povinen uhradit družstvu částku 500,-Kč

## **čl. 15 Způsoby zániku členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) přechodem družstevního podílu,
  - e) převodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena,
  - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Při zániku členství vyloučením má vyloučený člen družstva nárok na vypořádací podíl.

V případě zániku družstva s likvidací mají členové nárok na podíl na likvidačním zůstatku. V případě úmrtí člena má na vypořádací podíl nárok jeho dědic, nestane-li se podle těchto stanov členem družstva.

3. Způsob stanovení vypořádacího podílu a jeho splatnost upravuje čl. 26 stanov.

#### **čl. 16**

#### **Zánik členství písemnou dohodou**

1. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.
2. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.
3. V dohodě nemůže být sjednáno jiné stanovení vypořádacího podílu, než určují tyto stanovy.

#### **čl. 17**

#### **Zánik členství vystoupením člena**

1. Člen družstva může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího poté, kdy bylo písemné oznámení o vystoupení družstvu doručeno. Toto oznámení lze družstvu doručit i jeho předáním některému z členů představenstva družstva.
2. Člen družstva může vzít své vystoupení zpět, pokud tak učiní ještě ve výpovědní lhůtě písemnou formou.
3. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, pak:
  - a) změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,
  - b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
  - c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží,
  - d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.
4. Postupem podle odstavce 3. může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

#### **čl. 18**

#### **Zánik členství v důsledku vyloučení člena z družstva**

1. Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva, poruší-li závažným způsobem nebo opakovaně své členské povinnosti, přestal-li splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů, uvedených v těchto stanovách, zejména pokud jako nájemce
  - a) byl 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,
  - b) přes předchozí upozornění představenstva a písemnou výstrahu představenstva hrubě porušuje své povinnosti z nájmu, určené především zákonem, stanovami, platebním řádem a domovním řádem zejména když:
    - ba) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká škoda,
    - bb) buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského

soužití v domě, zejména opakovaně porušují pořádek v domě nebo takové porušování umožňují,

bc) neoznámí představenstvu písemně do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě,

bd) je v prodlení s úhradou nájemného či jeho části nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (dále služby) či jejich části po dobu delší než dva kalendářní měsíce,

be) v případě, že se nájemce opakovaně, to jest nejméně dva roky po sobě a vždy po dobu delší než dva měsíce octne v prodlení s úhradou nedoplatku na úhradách za služby ve výši nad 5.000,- Kč, stanoveného na základě vyúčtování za uplynulé zúčtovací období.

2. Uzavře-li představenstvo v případě dluhu podle odst. 1, bodu bd) a be) s dlužícím členem dohodu o splátkách, kterou bude splatnost dlužných úhrad změněna, je neuhrazení jedné ze splátek či její části hrubým porušením členských povinností a důvodem, pro který může být člen z družstva vyloučen.
3. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a případné následky porušení členských povinností odstranil. K tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. Výstraha se neukládá v případě, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
4. O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze.
5. Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
6. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o skutečnosti, naplňující důvod k vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod k vyloučení nastal.
7. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů. V rozhodnutí o vyloučení člena musí být uveden důvod, který nelze dodatečně měnit. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena k podání odůvodněných námitek.
8. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat:
  - a) odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení s tím, že k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží, nebo
  - b) návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí.
9. Proti rozhodnutí členské schůze v případě zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
10. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
11. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
12. Rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.



13. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení člena zrušit, o zrušení rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
14. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.
15. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

#### **čl. 19**

#### **Přechodem družstevního podílu v důsledku smrti člena družstva**

1. Členství fyzické osoby v družstvu zaniká její smrtí. Členství v družstvu pak přechází na dědice. Na dědice družstevního podílu, se kterým je spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, přechází tento nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

#### **čl. 20**

#### **Zánik členství převodem družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu v bytovém družstvu nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti spojená s družstevním podílem přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem, uvedeným v této smlouvě.
2. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu 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. Převodce se stává ručitelem převedeného dluhu.
3. Nabyvatelem družstevního podílu může být pouze osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
4. Družstevní podíl může člen převést na jiného člena družstva nebo na jinou osobu za podmínky, že o převodu bude uzavřena mezi převodcem a nabyvatelem písemná smlouva.
5. Písemná smlouva musí obsahovat:
  - a) označení převodce, případně obou manželů jako převodců jménem, datem narození, adresou trvalého pobytu,
  - b) označení nabyvatele případně obou manželů jako nabyvatelů jménem, datem narození, adresou,
  - c) údaj o tom, že převodce převádí svůj družstevní podíl, se kterým je spojen nájem družstevního bytu, nebo právo nájmu družstevního bytu, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů družstva vůči převodci, souvisejících s užíváním družstevního bytu převodcem,
  - d) údaj o tom, že nabyvatel družstevní podíl v plném rozsahu přejímá se všemi právy a povinnostmi,
  - e) prohlášení převodce a nabyvatele, že se vzájemně majetkově vypořádali,
  - f) datum a podpisy převodců a nabyvatelů,

- g) datum, kdy byla smlouva doručena družstvu a jméno a podpis toho, kdo ji za družstvo převzal.
6. Podpisy účastníků dohody o převodu družstevního podílu musí být úředně ověřeny.
  7. Převodce je povinen v kanceláři bytového družstva složit kauci ve výši 5 000,- Kč, která bude vypořádána při vyúčtování služeb za příslušný rok.
  8. Na úhradu nákladů družstva, souvisejících s převodem družstevního podílu, je nabyvatel povinen uhradit družstvu částku 1.500,- Kč. V případě převodu mezi osobami blízkými v přímé řadě a žijícími ve společné domácnosti s převodcem je tato částka snížena na 500,- Kč.

#### **čl. 21**

#### **Výkon rozhodnutí, exekuce na majetek člena**

1. Členství v družstvu zaniká v řízení o výkonu rozhodnutí (či v exekuci) formou zpeněžení družstevního podílu v dražbě okamžikem příklepu u úspěšné dražbě, kterým přejde podíl na vydražitele.
2. Členství v družstvu zanikne rovněž doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě.

#### **čl. 22**

#### **Prohlášení konkursu na majetek člena**

#### **Zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena**

1. Členství v družstvu zaniká v případě prohlášení konkursu na majetek člena.
2. Členství v družstvu zaniká zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena.

#### **čl. 23**

#### **Zánik členství zánikem družstva bez právního nástupce**

1. Družstvo se zrušuje usnesením členské schůze a rozhodnutím o likvidaci. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze.
2. Družstvo zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti ke členskému vkladu a vyplácí se v penězích. Nepostačí-li likvidační zůstatek, budou práva členů uspokojena poměrně.
4. Pokud po vyplacení podílů na likvidačním zůstatku všem členům v plné výši dle čl. 23 bodu 3. zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

### **Část III.**

## **Finanční závazky člena, družstevní podíl a vypořádací podíl**

#### **čl. 24**

#### **Finanční závazky člena**

1. Finančními závazky člena družstva, který je nájemcem družstevního bytu, jsou zejména:
  - a) základní členský vklad,
  - b) další členský vklad odpovídající podílu člena družstva na koupi privatizovaného domu a pozemku, ve kterém se nachází byt, jehož je člen nájemcem či mu k němu vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy,
  - c) další členské vklady včetně navýšení podle čl. 5. stanov, pokud k nim převzal povinnost,

- d) nájemné, tj. příspěvky do fondů družstva,
  - e) úhrada za služby ve formě měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby a úhrada případného nedoplatku z vyúčtování služeb,
  - f) další platby odsouhlasené členskou schůzí.
2. Povinností členů družstva - nájemců družstevních bytů v souvislosti s placením nájemného, úhrad za služby, případně dalších plateb, odsouhlasených členskou schůzí, obsahuje platební řád družstva, který upravuje i platební povinnosti členů družstva, kteří nejsou nájemci družstevních bytů.
  3. Při nedodržení termínu splatnosti finančních závazků může být členu družstva předepsán úrok z prodlení v zákonné výši z příslušné částky za každý den prodlení.
  4. V případě prodlení se splněním oznamovací povinnosti podle čl. 7, bodu 6. stanov je člen povinen uhradit družstvu pokutu, stanovenou zákonem 67/2013 Sb.
  5. Dlužné platby, mimořádné splátky apod. lze zasílat na běžný účet bytového družstva č. 27 – 4599640240/0100.

## **čl. 25 Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje souhrn práv a povinností člena družstva, které mu plynou z jeho členství v družstvu.
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Družstevní podíl může být ve spoluvlastnictví více osob. Všichni spoluvlastníci jsou ve vztahu ke společnému družstevnímu podílu oprávněni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou společnými členy družstva.
4. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou povinni určit správce podílu, který bude vůči družstvu vykonávat práva a povinnosti spojené s družstevním podílem včetně účasti a hlasování na členské schůzi a předložit družstvu jeho písemné zmocnění. Tímto správcem může být pouze jeden ze spoluvlastníků.
5. Zastavení družstevního podílu se připouští.
6. Člen družstva může družstevní podíl převést bez omezení na jiného člena družstva a dále i na jinou osobu, pokud splňuje podmínky stanov a zákona pro přijetí za člena družstva.
7. Rozdělení družstevního podílu je možné, pokud je člen družstva nájemcem nejméně dvou družstevních bytů a dojde tím k převodu či přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či k převodu či přechodu více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. Převod nově vzniklého podílu je možný bez omezení na jiného člena družstva a dále i na jinou osobu, pokud splňuje podmínky stanov a zákona pro přijetí za člena družstva.
8. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.
9. Převod družstevního podílu spolu s právy a povinnostmi, které se k němu váží, včetně přechodu všech dluhů převodce vůči družstvu na nabyvatele družstevního podílu a ručení převodce za závazky, spojené s převáděným podílem, upravuje článek 20. těchto stanov.

## **čl. 26 Vypořádací podíl**

1. Při zániku členství za trvání družstva má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl nesmí být nižší nežli je výše splněného členského vkladu. Vypořádací podíl člena družstva, který je nájemcem družstevního bytu, se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených

členských vkladů všech členů, násobených ukončenými roky jejich členství.

2. Při zániku členství toho člena, kterému byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu, se kterými bylo spojeno více dalších členských vkladů.
3. Pokud se podílel člen, kterému byl převeden družstevní byt či více předmětů nájmu do vlastnictví, na základním kapitálu dále dalšími členskými vklady, které byly spojeny s družstevními či nedružstevními byty, kterých nebyl nájemcem, připočítává se k vypořádacímu podílu každý z těchto dalších členských vkladů, pokud nebyly vypořádány jinak.
4. Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu a nepřihlíží se ke kapitálu, jenž je i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.
5. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstvu dovoluje, může uspokojit tento nárok, nebo jeho část i dříve. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči pohledávce bývalého člena na vypořádacím podílu. O takovou započtenou částku se vypořádací podíl sníží.
6. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
7. Byl-li člen z bytového družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 6. 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.
8. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených se členstvím, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.
9. Při převodu družstevního bytu do vlastnictví člena – nájemce vzniká členovi nárok na vypořádací podíl podle čl. 26, bodu 2. a 3.
10. Další podmínky stanoví zákon.

## **čl. 27**

### **Finanční asistence**

1. Družstvo může poskytnout finanční asistenci, jestliže:
  - a) finanční asistence je poskytnuta za spravedlivých podmínek,
  - b) představenstvo vypracuje písemnou zprávu obsahující:
    - poskytnutí finanční asistence, věcně ji zdůvodní, včetně uvedení výhod a rizik z toho pro družstvo plynoucích,
    - uvede podmínky, za jakých bude finanční asistence poskytnuta,
    - zdůvodní, proč poskytnutí finanční asistence není v konfliktu se zájmem družstva.
2. Finanční asistenci schvaluje členská schůze, pokud jsou přítomni členové, mající alespoň dvě

třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami hlasů přítomných členů.

3. Člen družstva má právo nahlížet do písemné zprávy, zdůvodňující poskytnutí finanční asistence od svolání členské schůze do jejího konání, a to v úředních hodinách v kanceláři nebo na webu družstva.

## **Část IV.**

### **Práva a povinnosti člena družstva a družstva vůči členům**

#### **čl. 28**

#### **Práva a povinnosti člena družstva**

1. Člen družstva má zejména právo:
  - a) na uzavření nájemní smlouvy, pokud s jeho členstvím v družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu založené tím, že se podílí on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem ve výši určené podle těchto stanov a splňuje další podmínky, určené zákonem a stanovami,
  - b) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze, podílet se prostřednictvím členské schůze na řízení a kontrole činnosti družstva, osobně přispívat k řádnému chodu družstva a být zapsán do seznamu členů,
  - c) navrhopvat úpravy a novelu stanov a případná další pravidla a předpisy pro lepší chod družstva,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty připomínkami nebo stížnostmi k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován, ve smyslu tohoto bodu je povinen zohlednit možnosti družstva,
  - e) mít v užívání a nájmu družstevní byt, na který má s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu v souladu s těmito stanovami, domovním řádem a platnými obecně závaznými právními předpisy,
  - f) podílet se na výhodách z činnosti družstva plynoucích,
  - g) volit a být volen do orgánů družstva, má-li člen plnou svéprávnost,
  - h) seznamovat se s hospodářskými výsledky družstva, především s účetní závěrkou, návrhem na rozdělení zisku, případně úhrady ztráty, seznamovat se s obsahem zápisů a jejich přílohami z jednání orgánů družstva, nahlížet do účetnictví družstva,
  - i) po zániku členství, pokud trvalo nejméně jeden kalendářní rok, požadovat vypořádací podíl za podmínek dle těchto stanov, při zániku družstva žádat podíl na likvidačním zůstatku,
  - j) na zajištění komplexní správy a péče o družstevní majetek, zajištění jeho údržby, zvelebování a nakládání s ním v souladu se společnými zájmy členů družstva, jakož i zajištění souvisejících služeb placení daní, odvodu, poplatků, uzavírání příslušných smluv atp.), jakož i zajišťování služeb a plateb, které nejsou rozpočitatelné na jednotlivé byty (vodné, stočné atp.),
  - k) na zajištění péče o majetek družstva, která bude hrazena ze společných prostředků na základě rozhodnutí členské schůze,
  - l) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby, poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu,
  - m) na převod družstevního bytu, kterého je nájemcem, do jeho vlastnictví na základě jeho individuální žádosti, přičemž podmínkou převodu bytu do vlastnictví je vyrovnání všech závazků člena družstva vůči družstvu podle čl. 4., bodu 6. stanov, které členu budou představenstvem na jeho žádost sděleny,
  - n) požadovat po volených orgánech družstva jednání s péčí řádného hospodáře v souladu se smlouvou o výkonu funkce a zákonem.
2. Člen družstva je zejména povinen:
  - a. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
  - b. hradit řádně úhrady za služby, hradit dále příspěvky do fondů a další platby ve výši a lhůtách, stanovených „Platebním řádem družstva“,

- c. přispívat na povinné pojištění majetku bytového družstva, pojištění členů představenstva a kontrolní komise a další pojištění na základě rozhodnutí členská schůze,
  - d. řádně užívat družstevní byt, společné prostory a zařízení domu a řádně plnit povinnosti, které jsou s užíváním domu spojeny; zároveň zajistit aby osoby, které žijí s nájemcem v družstevním bytě, rovněž dodržovaly tyto povinnosti,
  - e. písemně oznámit představenstvu a správní firmě veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v družstevním bytě do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, v písemném oznámení uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob; nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do 30 dnů, považuje se to za hrubé porušení povinností s možností vyloučení z členství v družstvu,
  - f. chránit družstevní majetek, družstevní byt a společné prostory užívat v souladu s domovním řádem,
  - g. dodržovat předpisy o požární ochraně, zejména neskladovat nábytek či jiné nepotřebné věci ve společných prostorách včetně balkonů,
  - h. umožnit bez zbytečné prodlevy vstup do bytu pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení o jeho účelu z důvodu, který vyžaduje správa domu nebo údržba jeho technického stavu a nelze ji zajistit jinak,
  - i. plnit bez zbytečného odkladu vůči družstvu oznamovací povinnost o změnách, vyplývajících z převodu nájemních práv k družstevnímu bytu,
  - j. přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze v poměru dle výše svého podílu nad úroveň členského vkladu,
  - k. požádat představenstvo družstva o souhlas se stavebními úpravami družstevního bytu, na který má uzavřenou nájemní smlouvu s družstvem, včetně předložení plánu a časového rozpisu. V případě souhlasu omezit jejich provedení na nezbytně nutnou dobu v čase stanoveném dle domovního řádu a dále při nich respektovat stavební zákon, jakož i předpisy související; v případě porušení těchto povinností je družstvo oprávněno požadovat, aby člen tyto provedené úpravy a změny na své náklady bezodkladně odstranil,
  - l. na své náklady neprodleně odstranit škody, které způsobil na družstevním majetku on sám, osoby s ním bydlící, zvířata v jeho držení, nebo návštěva, která s jejich či jeho svolením do domu vstoupila. Pokud se tak nestane, má družstvo právo po předchozím upozornění na závady a škody tyto odstranit a požadovat od něho náhradu,
  - m. pro případ nenadálé události, vyžadující přístup do bytu (havárie vody, topení, plynu apod.), je člen družstva povinen sdělit představenstvu kontakt na sebe či jinou osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu.
3. Každý člen družstva může požadovat vydání kopie stanov, zápisu členské schůze, zápisu z jednání představenstva nebo jejich částí za podmínky úhrady nákladů s tím spojených.
  4. Právům a povinnostem člena odpovídají povinnosti a práva družstva.

## **čl. 29**

### **Změna v užívání družstevního bytu včetně jeho podnájmu**

1. Člen družstva může výjimečně a po předchozím souhlasu představenstva družstva část svého bytu, na který má s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu a ve kterém sám bydlí, podnajmout. Člen družstva může výjimečně a po předchozím souhlasu představenstva družstva, podnajmout svůj byt, na který má s družstvem uzavřenu nájemní smlouvu a ve kterém sám trvale nebydlí.  
V tom případě:
  - a) je povinen:
    - požádat představenstvo družstva o souhlas s realizací podnájmu svého bytu,
    - předložit představenstvu další informace, věcně dokládající požadovanou změnu (jméno, příjmení, datum narození a dosavadní bydliště podnájemce),
    - zajistit, aby podnájemci byl dodržován domovní řád, stanovy družstva a příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů včetně úhrady případné škody, které podnájemníci resp. jejich hosté způsobí na majetku družstva,
  - b) po celou dobu podnájmu zodpovídá, že:
    - skutečnost při užívání bytu odpovídá zaevidovanému počtu podnájemců,
    - podnájemci jsou seznámeni s domovním řádem, těmito stanovami a tyto dodržují,
  - c) v případě podnájmu bytu cizím státním příslušníkům, podléhajícím vízové povinnosti, je

nezbytné předložit společně s žádostí o souhlas s podnájmem i povolení k dlouhodobému pobytu těchto cizích státních příslušníků.

2. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný. To neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu.
3. Souhlas s podnájmem je platný na dobu jednoho roku a za jeho vydání se hradí manipulační poplatek ve výši 1.500,- Kč.
4. Představenstvo družstva má právo zrušit svůj souhlas s podnájmem bytu a to v případě závažného porušení domovního řádu a stanov bytového družstva. V tomto případě se manipulační poplatek nevrací.
5. Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

### **čl. 30 Sousedská práva**

1. Nájemce družstevního bytu je povinen se chovat tak, aby nad míru přiměřenou poměrům neobtěžoval sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a chovanými zvířaty.
2. V případě opakovaného porušování sousedských práv a nerespektování oprávněných připomínek sousedů mají tito právo písemně se obrátit na představenstvo družstva s žádostí o řešení. U této žádosti je vyžadována podpora této žádosti minimálně dalšími dvěma členy družstva, a to formou spolupodepsání.
3. Představenstvo družstva žádost projedná na jednání představenstva a své rozhodnutí formou upozornění zveřejní v zápise z jednání představenstva.
4. Pokud budou tyto sousedské vztahy i nadále porušovány, je nezbytné o tomto opět informovat představenstvo obdobnou žádostí, jak je uvedeno v bodu 2.
5. Představenstvo po projednání vyzve dopisem nájemce družstevního bytu, který opakovaně porušuje sousedské vztahy, k nápravě a ukončení svého nevhodného chování.
6. Pokud ani pak nedojde k nápravě, o čemž je nutno představenstvo opět informovat, pak představenstvo zašle písemnou výstrahu představenstva před vyloučením z členství v družstvu nájemci či nájemcům, nerespektujícím práva sousedů na plný a nerušený výkon práv, spojených s užíváním družstevního bytu a hrubě porušujícím domovní řád družstva.
7. Při nerespektování výstrahy před vyloučením z družstva za naplnění podmínek, umožňujících vyloučení člena z družstva, navrhne představenstvo členské schůzi jeho vyloučení.

### **čl. 31 Práva a povinnosti družstva vůči členům**

1. Družstvo má zejména tato práva:
  - a) vyžadovat na členu plnění členských povinností podle těchto stanov, dodržování domovního řádu, platebního řádu, usnesení členské schůze, platných zákonů a nařízení,
  - b) vyloučit člena z družstva za splnění podmínek těchto stanov a zákona.
2. Družstvo má zejména tyto povinnosti:
  - a) řídit se ve svém vztahu k členovi v souladu se stanovami družstva, domovním řádem, usnesením členské schůze a obecně závaznými právními předpisy,
  - b) zajišťovat plnění usnesení členské schůze,
  - c) vést evidenci svých členů a udržovat ji v souladu se skutečným stavem,
  - d) uzavřít se všemi členy družstva smlouvu, kterou budou upraveny majetkoprávní a nájemní vztahy k příslušným družstevním bytům,

- e) všestranně, důsledně a hospodárně zajišťovat správu družstevního majetku, tj. zajišťovat údržbu, opravy, dodávky vody, elektrické energie, odvoz komunálního odpadu apod., jakož i provádět pravidelná vyúčtování záloh na služby, spojené s bydlením členů družstva, případně jiné služby, poskytované členům v rámci předmětu činnosti družstva,
  - f) zajistit řádné vedení účetnictví v souladu s platnou právní úpravou, vypracování řádné účetní závěrky a návrhu způsobu rozdělení zisku, případné uhrazení ztráty a plnění veškerých daňových povinností,
  - g) minimalizovat náklady na provoz družstva a spravovat družstvo s péčí řádného hospodáře,
  - h) zajišťovat podmínky umožňující členům družstva získávat informace o hospodaření, účetnictví a rozhodování představenstva,
  - i) ověřit, že závazky člena družstva, který požaduje převod družstevního bytu do vlastnictví, byly s družstvem vyrovnány a dále postupovat podle dohodnutých zásad k převodu družstevních bytů do vlastnictví, o kterých rozhodla členská schůze družstva.
3. V zájmu řádného zajišťování provozu domu může družstvo vstupovat do smluvních vztahů se svými členy, zaměstnávat potřebné pracovníky a uzavírat smluvní vztahy s dalšími fyzickými a právnickými osobami v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. V pracovněprávních vztazích se přípouští pouze dohoda o provedení práce nebo dohoda o pracovní činnosti. Členové volených orgánů vykonávají svou funkci na základě smlouvy o výkonu funkce, schválené členskou schůzí.

## **čl. 32**

### **Údržba družstevních bytů a domu**

1. Člen družstva je povinen na své náklady zajišťovat nejen řádnou údržbu a opravy, ale i výměnu opotřebovaných částí či celků za části či celky nové, respektive funkční v družstevním bytě, na který má nájemní smlouvu, v následujícím rozsahu:
- a) vnitřní vybavení bytů, všechny zařizovací předměty (vana, klozet, umyvadlo, dřez, vodovodní baterie, kuchyňská linka, sporák, bytové jističe, žárovky, vypínače, zásuvky, vestavěné skříně apod.),
  - b) povrch veškerých konstrukčních částí bytu i konstrukčních částí ohraničujících byt (vnitřní povrch stěn a stropů),
  - c) dveře i vstupní včetně kování, zárubní a prahu,
  - d) okna včetně kování,
  - e) příslušenství bytů umístěné mimo půdorys bytu (např. komory atd.),
  - f) podlahy, podlahové krytiny (včetně podkladových vrstev),
  - g) veškeré nátěry,
  - h) rozvody elektroinstalace v bytě a mimo byt, od elektroměru, včetně bytového jističe,
  - i) revize elektro v bytě,
  - j) rozvody vody v bytě, od převlečných matic před bytovými uzávěry, včetně bytových uzávěrů,
  - k) odpadní potrubí v bytě až po odbočku svislého svodu, včetně napojení do této odbočky,
  - l) rozvod signálu ze zásuvky STA a další rozvody v bytě, včetně bytové části domácího telefonu.
2. Člen družstva odpovídá za:
- a) řádné a odborné provedení údržby a oprav podle bodu 1.,
  - b) škody, které družstvu vzniknou z titulu neodborně a nekvalitně provedených oprav členem družstva; tyto škody je člen družstva povinen družstvu uhradit.
3. Družstvo zajišťuje opravy a údržbu družstevních bytů, které jsou užívány stávajícími nájemci, kteří se nestali členy družstva v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb.



## **Část V. Fondy družstva**

### **čl. 33 Zřízení fondů družstva**

1. Družstvo zřizuje tyto fondy:
  - a) úvěrový fond,
  - b) fond plateb ve prospěch společenství vlastníků jednotek,
  - c) fond údržby,
  - d) provozní fond,
  - e) fond odměn,
  - f) další fondy.
2. Podrobnou úpravu fondů, příspěvků do fondů, jejich výše, splatnosti a způsobu úhrady upravuje platební řád družstva.

### **čl. 34 Úvěrový fond**

1. Úvěrový fond je tvořen příspěvků členů družstva - nájemců družstevních bytů, kteří nesplatili celý svůj podíl na závazcích družstva z uzavřených úvěrových smluv a podílejí se tedy dosud na splácení těchto závazků.
2. Splacením takto vzniklého závazku družstvu, tento fond zaniká.

### **čl. 35 Fond plateb ve prospěch společenství vlastníků jednotek**

1. Fond je tvořen platbami členů družstva – nájemců družstevních bytů, určenými k úhradě ve prospěch společenství vlastníků za byty, ve kterých jsou tyto členové nájemci. Každý člen družstva – nájemce družstevního bytu je povinen hradit družstvu veškeré platby, které je družstvo povinno za předmětný byt hradit společenství vlastníků.
2. Prostředky tohoto fondu je možno použít pouze k úhradě plateb, které je družstvo povinno hradit společenství vlastníků jako jeho člen za jednotky, které vlastní.

### **čl. 36 Fond údržby**

1. Fond údržby je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad členů družstva - nájemců družstevních bytů.
2. Prostředky tohoto fondu se používají na úhradu veškerých nákladů družstva souvisejících s vlastnictvím bytů, užívaných těmito členy družstva, tj. zejména daně z nemovitosti, nákladů na údržbu a opravy družstevních bytů, k nimž je podle stanov družstvo povinno, případně jejich modernizaci, apod.

### **čl. 37 Provozní fond**

1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad všech členů družstva.
2. Z provozního fondu jsou hrazeny veškeré provozní náklady družstva, pro jejichž úhradu nejsou stanoveny jiné fondy družstva, zejména náklady na zařízení a provoz kanceláře družstva, náklady spojené s vedením bankovních účtů, náklady správní činnosti a vedení účetnictví, náklady na právní služby, náklady na jednotky, užívané osobami, které nejsou členy družstva,

na vypořádací podíly členů družstva při ukončení jejich členství. Na základě rozhodnutí členské o navýšení odměny členů představenstva a kontrolní komise za výkon funkce v těchto orgánech nad částku, stanovenou v čl. 38, bodu 2. stanov, mohou být prostředky tohoto fondu použity k pokrytí tohoto navýšení.

### **čl. 38 Fond odměn**

1. Fond odměn je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad, placených všemi členy družstva v souladu s platebním řádem družstva.
2. Roční výše odměn je dána výší předepsaného příspěvku do fondu odměn za kalendářní rok. Vyšší částku odměny, než je předepsána do fondu odměn, musí schválit členská schůze. Schválené navýšení odměn bude pokryto peněžními prostředky z provozního fondu.
3. Fond odměn slouží k výplatě peněžních odměn členům představenstva a kontrolní komise a odměn dalším členům družstva za mimořádné práce a služby pro družstvo.

### **čl. 39 Další fondy**

Družstvo může vytvářet další trvale nebo účelově zřízené fondy schválené členskou schůzí, pokud provede úpravu stanov s uvedením účelu, způsobu vytvoření fondu a způsobu jeho čerpání.

### **čl. 40 Roční účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku. Její návrh připraví představenstvo a následně ji předloží kontrolní komisi k ověření.
2. Představenstvo k řádné účetní závěrce vypracovává výroční zprávu o hospodaření družstva, vyplývající z účetní závěrky a dokládající hospodaření družstva v uplynulém roce. Součástí této výroční zprávy je i návrh na rozdělení zisku, případně úhradu ztráty.
3. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
4. Představenstvo zveřejní nejméně 20 dnů před jednáním členské schůze, na které bude projednávána účetní závěrka spolu s návrhem na použití zisku, případně úhrady ztráty, předběžnou výroční zprávou představenstva o hospodaření družstva v kanceláři družstva a na svých webových stránkách. Nejméně 7 dnů před jednáním členské schůze pak kontrolní komise umožní členům družstva nahlédnout do zprávy kontrolní komise, kterou bude k těmto dokumentům předkládat a zveřejní ji v této lhůtě i na webových stránkách.
5. Bytové družstvo se nezabývá obchodní ani podnikatelskou činností a proto nezpracovává žádnou informaci o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, nenavrhuje změny pro příští období a nepředkládá návrh hospodaření družstva pro další období.

### **čl. 41 Úhrada ztráty z hospodaření**

O úhradě ztráty a formě použití prostředků družstva na tuto úhradu včetně prostředků nedělitelného fondu rozhoduje členská schůze v souladu se zněním zákonů 89/2012Sb. a 90/2012Sb.

## Část VI Orgány družstva

### čl. 42 Orgány družstva

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
2. Členem orgánu družstva může být jen člen družstva, který fakticky užívá byt v domě, spravovaném družstvem.

### čl. 43 Členská schůze

1. Nejvyšším orgánem družstva je schůze členů družstva (dále jen členská schůze).
2. Do působnosti členské schůze patří:
  - a) schvalovat jednací a volební řád,
  - b) přijímat, schvalovat a měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - c) volit a odvolávat předsedu a členy představenstva, předsedu a členy kontrolní komise,
  - d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce člena voleného orgánu družstva,
  - e) schvalovat mimořádnou výši odměny pro představenstvo a kontrolní komisi, rozhodovat o odměnách pro další členy družstva za mimořádné práce a služby pro družstvo,
  - f) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - g) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
  - h) rozhodovat o vyloučení člena z družstva,
  - i) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
  - j) rozhodovat o přeměně družstva,
  - k) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a jeho navýšení, její změnu a zrušení,
  - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
  - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - n) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - o) rozhodovat o přijetí nových členů do družstva,
  - p) rozhodovat o výši nájemného a dalších platbách členů družstva a jejich splatnosti při dodržení pravidel pro přispívání na náklady na správu domu,
  - q) schvalovat platební řád, případně další interní předpisy,
  - r) rozhodovat o všech investicích a výdajích, které v jednotlivém případě převyšují částku 200.000,-Kč,
  - s) rozhodovat o majetkových dispozicích s nemovitostmi za podmínky ustanovení § 751 a § 752 zákona o obchodních korporacích; to neplatí pro případy převodu družstevních bytů do vlastnictví členů družstva, kteří o převod požádali a splnili podmínky stanovené těmito stanovami (viz čl. 4. stanov),
  - t) rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
  - u) členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které tento zákon ani stanovy do její působnosti nesvěřují. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti, svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.
3. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské

schůzi.

4. Členskou schůzi svolává představenstvo dle potřeby, nejméně jednou za rok k projednání nejdůležitějších otázek činnosti družstva.
5. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
6. Členskou schůzi svolává svolavatel formou pozvánky.
7. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, informační tabuli ve všech vchodech domu a členům bydlicím v domě pozvánku předá osobně proti podpisu. Současně nebydlícím členům ji zašle na adresu uvedenou v seznamu členů a případně mailem na jeho mailovou adresu, oznámenou družstvu.
8. Uveřejněním pozvánky na internetových stránkách se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
9. Pozvánka obsahuje alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává řádná, mimořádná nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze,
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem a programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
10. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
11. Na žádost členů, oprávněných požadovat svolání členské schůze, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi.
12. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva. Tím není dotčeno právo členů vznášet na jednání členské schůze návrhy a námítky v souladu s programem jednání a jednacím řádem členské schůze.
13. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
  - a) 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;
  - b) družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
14. Představenstvo svolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, jestliže jej o to písemně požádala kontrolní komise nebo členové družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, případně likvidátor.
15. V důležitém zájmu družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle zákona nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.
16. Není-li členská schůze svolána na písemnou žádost kontrolní komise nebo členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů či likvidátora tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být svolána jedním či některými členy představenstva nebo likvidátorem či

kontrolní komisí. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

17. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise, likvidátora nebo členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud v tomto ustanovení uvedení žadatelé o svolání členské schůze vzali svou žádost zpět.

#### **čl. 44**

### **Schopnost členské schůze se usnášet**

1. Členskou schůzi řídí předseda, nebo pověřený člen představenstva.
2. Není-li členská schůze schopna se usnášet do 30 minut po stanovené době zahájení, svolá ten, kdo svolal původně svolanou schůzi, náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná schůze.
3. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání a stejným způsobem tak, že svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na náhradní členskou schůzi na internetových stránkách družstva, informační tabuli ve všech vchodech domu a členům bydlícím v domě pozvánku předá osobně proti podpisu. Současně nebydlícím členům ji zašle na adresu uvedenou v seznamu členů. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní členskou schůzi. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
4. Člen družstva se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
5. Při hlasování členské schůze má každý člen jeden hlas, společní členové mají také jeden hlas.
6. Průběh členské schůze se řídí jednacím a volebním řádem, který byl členskou schůzí schválen.
7. Členská schůze je schopná usnášení, jsou-li přítomni členové, mající většinu všech hlasů.
8. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li tento zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle čl. 49, bodu 12. a 13. stanov.
9. K přijetí rozhodnutí o vyloučení člena z družstva je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů družstva.
10. Rozhoduje-li členská schůze o:
  - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměně družstva,je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni členové, mající alespoň dvě třetiny všech hlasů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných hlasů.

11. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou (notářským zápisem), jedná-li se o:
  - a) změnu stanov,
  - b) zrušení družstva s likvidací,
  - c) přeměnu družstva.
12. Člen družstva nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:
  - a) je-li v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu,
  - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva,
  - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva,
  - d) rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence ve vztahu k němu.
13. Omezení výkonu hlasovacího práva se vztahuje i na osoby, které jednají ve shodě s tím, kdo nemůže vykonávat hlasovací právo.
14. Výkon hlasovacího práva člena lze omezit, vyloučit nebo pozastavit jen tehdy, stanoví-li tak zákon nebo jiný právní předpis.
15. Požádá-li likvidátor na členské schůzi o slovo, udělí se mu vždy před zahájením hlasování.

#### **čl. 45**

#### **Neplatnost usnesení členské schůze**

1. Každý člen družstva, člen představenstva, člen kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze pro rozpor s právními předpisy, nebo stanovami. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o rozhodnutí, přijatého dle ustanovení zákona o rozhodování per rollam.
2. Nebylo-li právo podle bodu 1. uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
3. Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou osoby podle bodu 1. dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze; body 1. a 2. se použijí přiměřeně.
4. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

#### **čl. 46**

#### **Zápis z jednání členské schůze**

1. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne jejího konání.
2. Zápis z jednání členské schůze musí obsahovat údaj o místě a datu jednání, dále popis pojednání jednotlivých bodů programu, přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo, výsledky hlasování ohledně každého z usnesení (počet členů přítomných při hlasování a počet hlasů přítomných při hlasování, počet hlasů pro schválení usnesení, počet hlasů proti a počet členů, kteří se zdrželi hlasování). K zápisu z jednání musí být přiloženy písemné námitky, vznesené členy družstva, kteří o to požádali. Přílohu tvoří seznam všech členů družstva s údajem o jejich přítomnosti, pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům programu. Zápis podepisuje ten, kdo členskou schůzi svolal a dále ten, kdo jej sepsal, pokud jej sepsala osoba odlišná od svolavatele.
3. Každý člen družstva má možnost se seznámit se zápisem z členské schůze v kanceláři družstva, nebo na webových stránkách družstva a má právo na vydání kopie zápisu za úhradu

účelně vynaložených nákladů, spojených s jejím pořízením.

### **čl. 47 Rozhodování per rollam**

1. V případě, že je nutno rozhodnout o nějaké věci spadající do působnosti členské schůze a není praktické kvůli této jedné věci členskou schůzi svolávat, může osoba oprávněná ke svolání členské schůze rozhodnout o použití rozhodování per rollam.
2. V tomto případě zašle družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem nebydlícím členům návrh rozhodnutí a bydlícím členům návrh předá proti podpisu. Současně návrh zveřejní na webových stránkách družstva.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění s oddělitelnou částí, obsahující vratné sdělení – souhlasím, nesouhlasím a podpisem člena, které vhodí do schránky družstva ve vchodu 1326,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi;
  - c) podklady potřebné pro jeho přijetí.
4. Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
5. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
6. Výsledek rozhodování per rollam včetně dne přijetí rozhodnutí oznámí osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům bez zbytečného odkladu ode dne jeho přijetí, a to na internetových stránkách družstva a informační tabuli ve všech vchodech domu, dále jej předá osobně proti podpisu členům družstva, bydlícím v době a současně zašle v domě nebydlícím členům na adresu, uvedenou v seznamu členů.

### **čl. 48 Představenstvo**

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem, řídí činnost družstva a jedná jeho jménem.
2. Předsedu a členy představenstva volí a odvolává členská schůze.
3. Navenek bytové družstvo zastupuje předseda nebo po dohodě s předsedou či v nepřítomnosti předsedy družstva jeho místopředseda.
4. V případě právních jednání, pro která je předepsána písemná forma, je podepisují předseda a ještě jeden člen představenstva, v době nepřítomnosti předsedy družstva jej podepisují místopředseda představenstva a další člen představenstva. Člen představenstva může být za družstvo zmocněn k samostatnému zastupování pro případ písemného právního jednání plnou mocí, udělenou mu v písemné formě představenstvem způsobem, upraveným v tomto ustanovení. Toto zmocnění může být uděleno pouze k určitému právnímu jednání.
5. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou obecně závaznými právními předpisy, stanovami společnosti nebo usnesením členské schůze vyhrazeny do působnosti členské schůze, nebo kontrolní komisi.
6. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
7. Členům představenstva přísluší odměna dle smlouvy o výkonu funkce.

## čl. 49

### Složení a funkční období představenstva

1. Představenstvo družstva má 5 členů.
2. Funkční období člena představenstva je čtyřleté. Opětovná volba člena představenstva je možná.
3. Představenstvo volí ze svého středu místopředsedu představenstva
4. Člen představenstva může z této funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Odstupující člen je povinen oznámení o odstoupení doručit v písemné formě představenstvu družstva. Výkon funkce zaniká odstupujícímu členu uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.
5. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod tři členy, zvolené na členské schůzi, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Takto jmenovaný člen nemůže vykonávat funkci předsedy ani místopředsedy.
6. Členem představenstva může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona.
7. Představenstvo se volí ze členů družstva tak, aby jeho členové nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise v příbuzenském poměru jako osoby blízké a plní své povinnosti k bytovému družstvu. Členové představenstva nemohou být členy kontrolní komise. Členové představenstva ani kontrolní komise nesmí být pracovníky družstva.
8. Osoba, která uvedené podmínky nespĺňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem představenstva nestane, i když o tom rozhodl příslušný orgán.
9. Přestane-li člen představenstva splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem, jeho funkce tím zaniká, nestanoví-li zákon jinak. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.
10. Funkce člena představenstva zaniká také volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
11. Nebude-li z důvodu chybějících členů představenstvo schopno plnit své funkce, jmenuje chybějící členy představenstva soud na návrh osoby, jež na tom osvědčí právní zájem, a to na dobu, než budou zvoleni noví členové nebo člen příslušným orgánem společnosti.
12. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného či mít z takových obchodů prospěch.

## čl. 50

### Postavení a působnost představenstva družstva

1. Činnost představenstva a běžný chod družstva řídí předseda představenstva. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda a dále určení členové v pořadí, stanoveném představenstvem.
2. Představenstvo se při své činnosti řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami, zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu právními předpisy a stanovami.



3. Představenstvo ve své činnosti zejména:

- a) vede seznam členů družstva,
- b) řídí činnost družstva,
- c) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
- d) podepisuje dohodu o ukončení členství,
- e) uděluje členu družstva výstrahu před vyloučením z družstva,
- f) svolává členskou schůzi a připravuje podklady pro její jednání,
- g) předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku s návrhem na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty,
- h) rozhoduje o výdajích družstva nad limit peněžní částky dle čl. 43, bodu 2., písm. r) stanov,
- i) zajišťuje provedení vyúčtování nájemného a záloh na služby a výše nedoplatků a přeplatků za služby, spojené s bydlením,
- j) provádí výběrová řízení k určení dodavatele prací pro družstvo,

### **čl. 51**

#### **Rozhodování představenstva**

1. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za měsíc. Představenstvo může svolat kontrolní komise, pokud tato zjistí nedostatky, které nebyly k její výzvě odstraněny ve vzájemně dohodnutém termínu. Kontrolní komise v takovém případě svolá schůzi představenstva do deseti kalendářních dní ode dne, kdy měly být nedostatky dle dohody odstraněny. Dále je nutno svolat představenstvo, pokud o to požádají členové družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
2. Schůze představenstva svolává předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda pozvánkou, zaslou vřem členům představenstva alespoň 4 dny před konáním schůze elektronickou pořtou, V pozvánce se uvádí datum, hodina a pořad jednání. K pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také předsedovi kontrolní komise. K tomu pověřený člen kontrolní komise má právo se jednání zúčastnit. Není - li žádný člen kontrolní komise k tomu pověřen, má právo se jednání zúčastnit předseda kontrolní komise.
3. Představenstvo je způsobilé se usnářet, pokud na jeho zasedání jsou přítomni alespoň 4 jeho členové.
4. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech, projednávaných na jednání představenstva je zapotřebí, aby pro ně hlasovali minimálně 3 členové představenstva.
5. Při volbě a odvolávání místopředsedy představenstva dotyčná osoba nehlasuje.

### **čl. 52**

#### **Rozhodování představenstva mimo zasedání**

1. Představenstvo může učinit rozhodnutí i mimo zasedání, jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva. V takovém případě se však k návrhu rozhodnutí musí vyjádřit všichni členové představenstva a rozhodnutí musí být přijato jednomyslně.
2. Rozhodnutí učiněné mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu nejbližšího zasedání představenstva.
3. Veškerou organizační činnost spojenou s rozhodováním mimo zasedání představenstva zajiřřtuje předseda představenstva nebo představenstvem pověřená osoba.

### **čl. 53**

#### **Povinnosti členů představenstva**

1. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím

osobám by mohlo družstvu způsobit škodu a v souladu se Smlouvou o výkonu funkce.

2. Přijetím funkce člena představenstva se příslušný člen představenstva zavazuje, že funkci člena představenstva bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. V případě, že jedná nedbale a není schopen této péče řádného hospodáře, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky a způsobí porušením svých povinností při výkonu funkce družstvu škodu je povinen družstvu škodu uhradit.
3. Je-li sporné, zda člen představenstva jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno o tom, že jednal s péčí řádného hospodáře, tento člen představenstva. Ti členové představenstva, kteří způsobili družstvu porušením právních povinností při výkonu působnosti představenstva škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi družstvem a členem představenstva nebo ustanovení stanov vylučující nebo omezující odpovědnost člena představenstva za škodu jsou neplatné. Členové představenstva odpovídají za škodu, kterou způsobili družstvu plněním pokynu členské schůze, jen je-li pokyn členské schůze v rozporu s právními předpisy.
4. Člen představenstva připravuje, případně zpracovává dokumenty pro jednání představenstva k programu jednání, účastní se jednání a se znalostí věci spolurozhoduje o řešené problematice, uplatňuje a hájí rozhodnutí, přijatá představenstvem.
5. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva, nebo jeho členů.

#### **čl. 54**

#### **Zápis o jednání představenstva**

1. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, podepsaný předsedajícím a dalším členem představenstva, který byl jednání přítomen. Součástí zápisu je seznam přítomných osob.
2. V zápise se uvede přesný text usnesení, o kterých se hlasovalo.
3. V zápise z jednání představenstva musí být jmenovitě uvedeni členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením představenstva, nebo se zdrželi hlasování. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že neuvedení členové hlasovali pro přijatá usnesení.
4. Zápis z jednání představenstva je zveřejněn na informační tabuli a kdykoliv k dispozici na webových stránkách družstva.
5. Každý člen představenstva má právo po úhradě nákladů na vydání kopie zápisu.

#### **čl. 55**

#### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.
2. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
3. Za výkon své kontrolní činnosti je odpovědna pouze členské schůzi, které předkládá svou zprávu o činnosti.
4. Na zjištěné nedostatky je kontrolní komise povinna upozornit představenstvo a dohlížet na zjednání nápravy.
5. Předsedu a členy kontrolní komise volí a odvolává členská schůze.
6. Členům kontrolní komise přísluší odměna sjednaná smlouvou o výkonu funkce.

**čl. 56**  
**Složení a funkční období kontrolní komise**

1. Kontrolní komise družstva má 3 členy.
2. Funkční období člena kontrolní komise je čtyřleté. Opětovná volba člena kontrolní komise je možná.
3. Člen kontrolní komise může z této funkce odstoupit písemným prohlášením doručeným kontrolní komisi. V takovém případě končí výkon jeho funkce dnem projednání této záležitosti v kontrolní komisi.
4. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod dva členy, zvolené na členské schůzi, může jmenovat náhradního člena do příští členské schůze.
5. Kontrolní komise se volí ze členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva či jinými členy družstva vykonávajícími pro družstvo práce v příbuzenském poměru či jako osoby blízké. Členové kontrolní komise nemohou být členy představenstva ani zaměstnanci družstva.
6. Členem kontrolní komise může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona.
7. Osoba, která uvedené podmínky nespĺňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem kontrolní komise nestane, i když o tom rozhodl příslušný orgán.
8. Funkce člena kontrolní komise zaniká také volbou nového člena kontrolní komise, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
9. Přestane-li člen kontrolní komise splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem, jeho funkce tím zaniká, nestanoví-li zákon jinak. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.

**čl. 57**  
**Postavení a působnost kontrolní komise družstva**

1. Činnost kontrolní komise řídí předseda kontrolní komise. V době nepřítomnosti jej zastupuje pověřený člen kontrolní komise.
2. Kontrolní komise se při své činnosti řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami, zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami.
3. Kontrolní komise ve své činnosti je oprávněna:
  - a) kontrolovat veškerou činnost družstva,
  - b) projednávat stížnosti členů družstva a nájemců nedružstevních bytů,
  - c) vyjadřovat se k řádné účetní závěrce a účetnictví družstva,
  - d) vyjadřovat se k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
  - e) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a vyžadovat zjednání nápravy; nestane-li se tak je oprávněna svolat zasedání představenstva, popř. členskou schůzi,
  - f) vyžadovat u představenstva veškeré informace o hospodaření družstva; tímto smyslu je představenstvo povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření, nebo postavení družstva a jeho členů.
4. Zástupce kontrolní komise má právo účastnit se jednání představenstva.

## **čl. 58**

### **Rozhodování kontrolní komise**

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jedenkrát za tři měsíce. Schůze kontrolní komise svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti jiný člen kontrolní komise pozvánkou, zaslanou všem členům komise alespoň 4 dny před konáním schůze elektronickou poštou. V pozvánce se uvádí datum, hodina a pořad jednání. K pozvánce se přikládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze komise. Se souhlasem všech členů komise lze projednat podklady, předložené teprve při zahájení schůze komise.
2. Jednání kontrolní komise vede předsedající, kterým je předseda kontrolní komise. V případě jeho nepřítomnosti vede jednání kterýkoli člen kontrolní komise.
3. Kontrolní komise, pokud zjistí nedostatky, které nebyly po její výzvě odstraněny v termínu, dohodnutém s představenstvem, může do deseti kalendářních dní svolat jednání představenstva.
4. Kontrolní komise je způsobilá se usnášet, pokud na jejím jednání jsou přítomni minimálně 2 její členové. Každý člen komise má jeden hlas.
5. K přijetí rozhodnutí ve všech záležitostech projednávaných kontrolní komisí je zapotřebí, aby pro ně hlasovali minimálně 2 její členové.
6. O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis, podepsaný předsedajícím a zapisovatelem. Součástí zápisu je seznam přítomných osob. V zápise se uvede přesný text návrhů usnesení, o kterých se hlasovalo, jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

## **čl. 59**

### **Povinnosti členů kontrolní komise**

Členové kontrolní komise jsou povinni vykonávat svou působnost řádně, zachovávat mlčenlivost o důležitých informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu přinést škodu. Ti členové, kteří způsobili družstvu škodu porušením právních povinností při výkonu funkce člena kontrolní komise, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Členové kontrolní komise odpovídají za škodu, kterou způsobili družstvu plněním pokynu členské schůze, pokud byl pokyn členské schůze v rozporu s právními předpisy.

## **čl. 60**

### **Doručování a počítání času a lhůt**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti přes internet, přímo osobně proti podpisu nebo poštou, a to na adresu, uvedenou v seznamu členů.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva, rozhodnutím členské schůze, nebo v případech stanovených zákonem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z adresy uvedené v seznamu členů družstva jako nedoručitelnou. V tomto případě po uplynutí tří kalendářních dní je možno i tuto písemnost považovat za doručenou. Družstvo má povinnost takto doručenou písemnost archivovat.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování členem orgánu družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.

5. Lhůta určená podle dní se počíná dnem, který následuje po události, rozhodující pro její počátek.
6. Konec lhůty určené podle dnů, týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který pojmenováním, nebo číslicí se shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v týdnu, měsíci, či roce, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
7. Byla-li lhůta prodloužena, má se v případě pochybností za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
8. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli či státem uznávaný svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
9. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
10. Rozhodnutí, které se týká více členů družstva, popř. nájemců či uživatelů, a jehož povaha si nevyžaduje doručení do vlastních rukou, se oznamuje v zápise z jednání představenstva, uveřejněním na určeném místě v domě a webových stránkách družstva.

## **Část VII. Společná a závěrečná ustanovení**

### **čl. 61 Společná ustanovení**

1. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí po dobu výkonu funkce vykonávat činnosti vedoucí ke střetu zájmů.
2. Veškerá práva a povinnosti v těchto stanovách jsou přezkoumatelná a vymahatelná soudním postupem.
3. Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
4. Vztahy k nájemcům - nečlenům družstva a výše jim stanoveného nájemného se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy a těmito stanovami. Způsob placení nájemného se stanoví usnesením členské schůze.
5. Nečlen družstva - nájemce nedružstevního bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném obecně závazným právním předpisem.
6. Nedoplatky záloh na služby musí nájemci nedružstevních bytů zaplatit v termínu, který bude stanoven představenstvem. Vyúčtování schvaluje představenstvo družstva. Podaná reklamace po lhůtě, určené k reklamaci, nemá odkladný účinek.
7. Účetní rok družstva trvá od 1. ledna do 31. prosince příslušného kalendářního roku.
8. Provoz domu je upraven Domovním řádem.

### **čl. 62 Závěrečná ustanovení**

Stanovy nabyly účinnosti dnem jejich schválení Mimořádnou členskou schůzí Bytového družstva Chabařovická 1321 – 1326, tj. dnem 22. května 2018.