

## Návrh stanov Bytového družstva Krčínova 14 ČB

### **Část I. Základní ustanovení Čl. 1**

- 1) Firma: Bytové družstvo Krčínova 14 ČB
- 2) Sídlo: Krčínova čp. 1095/14 . 370 11 České Budějovice
- 3) Vlastnictvím družstva je bytový dům Krčínova 1095/14 se všemi bytovými jednotkami, nebytovými a ostatními prostory, se stavební parcelou č. 2196/49 o výměře 384 m<sup>2</sup>, na níž je dům postaven a ideální 1/3 stavební parcely č. 2196/61 o výměře 32 m<sup>2</sup> (přístřešek na kontejnery), vše v katastrálním území České Budějovice 2.
- 4) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem České Budějovice, v oddíle Dr vložka 428, IČO: 25187066  
Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

### **Čl. 2**

- 1) Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Činnost družstva se řídí těmito stanovami a v částech v nich neupravených zákonem 90/2012 Sb, zákonem 89/2012 Sb.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Vypořádací podíl se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu
- 5) Družstvo je obchodní korporací.

### **Část II. Činnosti družstva Čl. 3**

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví družstevního domu s nebytovými prostorami, na správě a provozu tohoto domu a bytů a ostatního majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových prostorů
  - b) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor
  - c) přidělování bytů, nebytových prostor a uzavírání příslušných smluv,

### **Část III. Členství v družstvu Čl. 4 Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.  
Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to :
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva
  - b) předložením písemné přihlášky o členství současným nájemcem konkrétního bytu ustavující schůzí a v návaznosti na to pak dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku:
  - c) zaplacením vstupního vkladu nájemcem bytu ve výši 1600,-Kč v den ustavující schůze družstva

- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
- a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu,
  - c) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí.
  - d) za člena družstva nemůže být přijat občan, který byl z družstva již dříve vyloučen podle stanov o vyloučení z družstva, a to při každé podmínce vzniku členství.
  - e) členství právnických osob je vyloučeno
- Nové podmínky členství neplatí pro členy, kteří již byli členy družstva v době přijetí změny stanov.
- Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, základního členského vkladu popř. zálohy podle Čl. 14 odst. 2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke členské schůzi, která je projednána při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí základní členský vklad popř. zálohu na další členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

## **Čl. 6 Družstevní podíl**

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

## **Čl. 7 Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 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) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 6) 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.

## Čl. 8

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

## Čl. 9 Splynutí družstevních podílů

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

## Čl. 10

### Přeměna členství

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

## Čl. 11

### Rozdělení družstevního podílu

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

## Čl. 12

### Členská práva

#### **Člen družstva má právo zejména:**

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje podmínky jiných právních předpisů, popř. stanov družstva,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného představenstvem družstva, dále na základě převodu družstevního podílu nebo jeho části, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní-li další podmínky určené stanovami,
- e) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu účelně vynaložených nákladů k družstvu vzniklých při správě družstevního bytu, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukci domu,

- f) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze,
- g) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle obecně závazných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
- h) účastnit se veškeré družstevní činnosti a používat výhod, které družstvo svým členům poskytuje

### **Čl. 13** **Členské povinnosti**

#### **Člen družstva je povinen zejména:**

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- c) na základě smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením,
- d) 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 poskytovaná s užíváním bytu a doručováním písemností,
- e) předložit družstvu smlouvu o převodu družstevního podílu na jinou osobu nebo písemně oznámit družstvu tento převod a doložit jej písemným souhlasem nabyvatele,
- f) provést při předání bytu mezi převodcem a nabyvatelem družstevního podílu podle Čl. 15 a při výměně bytu podle Čl. 37 vzájemné vyrovnání pro případ zjištění škod v bytě či pořízení nadstandardního vybavení v bytě,
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu domu a bytů,
- h) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva,
- i) hradit veškeré opravy v bytě podle Čl. 27 odst. 2 stanov,

### **Čl. 14** **Členský vklad**

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.600,00 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

### **Čl. 15** **Převod družstevního podílu**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení písemného prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle Čl. 4.

2) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami. Převodce družstevního podílu je povinen doložit nabyvateli potvrzení družstva jaké dluhy souvisejí s převáděným družstevním podílem popř., že takové dluhy nejsou. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3) Pro rozhodnutí představenstva o zaregistrování převodu družstevního podílu musí být:

- a) v předložené dohodě nebo oznámení uvedeny závazky a pohledávky k převáděnému bytu a vzájemné vyrovnání pro případ zjištění škod v bytě či pořízení nadstandartního vybavení v bytě,
- b) ověřené podpisy strany převádějící a nabývající.

## **Čl. 16**

### **Převod části družstevního podílu**

Člen může převést část svého družstevního podílu za podmínek uvedených v Čl. 11 na jiného člena.

## **Čl. 17**

### **Zánik členství**

#### **Členství v družstvu zaniká:**

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle obecně závazného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j) pokud člen po převodu bytu do vlastnictví nezaplatil do 30 dnů základní členský vklad podle Čl. 14 odst. 2).
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

## **Čl. 18**

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

## **Čl. 19**

### **Vystoupení**

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení z družstva.
- 2) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném

oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení bytovému družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

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

## **Čl. 20**

### **Přechod družstevního podílu**

1) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

## **Čl. 21**

### **Vyloučení člena z družstva**

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů, nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,

b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3) Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

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 nebo proti členovi družstva.

4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

5) 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. Vylučovaný člen nemůže, do doby konečného rozhodnutí o jeho vyloučení,

nakládat s družstevním podílem podle Čl.15,16, 17, 18, 37 a 38.

6) 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.

7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

9) Vypořádací podíl se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu.

## **Čl. 22 Zánik družstva**

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

## **Čl. 23 Seznam členů**

1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:

a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,  
b) den a způsob vzniku a zápisu členství v družstvu výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.

2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. 7

7) Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů, nebo jinými právními předpisy.

## **Část IV.**

### **Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a nebytových prostor**

#### **Čl. 24**

Přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu  
Představenstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt (nebytový prostor) fyzické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

## **Část V.**

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

#### **Čl. 25**

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

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká:
  - a) smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor); není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou,
  - b) převodem družstevního podílu podle Čl. 15 nebo převodem části družstevního podílu podle Čl. 16.
  - c) přechodem družstevního podílu podle Čl. 20.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), vydaného představenstvem družstva,
  - b) na základě dohody o výměně bytu.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **Čl. 26**

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

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob 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 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 bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv
- 4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo 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 bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

### Čl. 27

1) Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

2) Veškeré opravy u bytu související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou zajišťuje a hradí nájemce. Jedná se o veškeré opravy a výměny instalačních ležatých rozvodů vody, plynu, kanalizace, ústředního topení- výměnu termostatických hlavice, bytové uzávěry a elektroinstalace od bytového rozvaděče včetně bytových jističů, hlavního jističe pro bytovou jednotku a bytové zásuvky + vypínače, rozvody kabelové televize, STA včetně účastnické zásuvky atd.). Dále se jedná o opravy a výměny vybavení a zařízení bytu (plynové a elektrické spotřebiče, podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní omítky, větrací průduchy, dlažby, obklady, bytové jádro včetně vybavení, bytové a vnitřní dveře, okna a balkónové dveře, atd.). Totéž platí i pro sklepy, popřípadě další prostory patřící k bytu.

3) Z prostředků družstva jsou hrazeny dodatečné investice a ostatní provozní náklady jako jsou opravy a výměny společných instalačních rozvodů v bytech. Jedná se o svislé vodoinstalační, kanalizační, plynové a topné rozvody včetně výměny radiátorových těles, rozvody STA.

### Čl. 28

1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3) Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

4) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

### Čl. 29

Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

### Čl. 30

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

## Čl. 31

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

## Čl. 32

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

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle Čl. 21.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo a schvaluje členská schůze.
- 3) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí měsíčně zálohově, a to nejpozději do 25 dne příslušného měsíce, dle platného evidenčního listu.
- 4) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nejpozději do konce dubna následujícího roku.
- 5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 4) a 5) je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 7) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení stanovený zvláštním právním předpisem.
- 8) Orgány družstva zřízené stanovami jsou v okruhu své působnosti oprávněny projednávat dlužníky na nájemném a za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) a přijímat příslušná opatření k nápravě.

## Čl. 33

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

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

### **Čl. 34**

#### **Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:**

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
- b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva,
- c) rozhodnutím soudu
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) smrtí jednoho z bývalých manželů,
- f) zánikem nájmu družstevního bytu.

### **Čl. 35**

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

### **Čl. 36**

#### **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. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle Čl. 21.
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na žádnou bytovou náhradu.

### **Čl. 37**

#### **Výměna bytu**

Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru hodlá vyměnit byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, představenstvo družstva výměnu neschválí, dokud se tato osoba nestane členem družstva.

### **Čl. 38**

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

### **Čl. 39**

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

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle Čl. 17,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
- e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle obecně závazného právního předpisu.

## **Čl. 40**

Člen-nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu podle Čl. 39 písm. a) až d), je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

## **Čl. 41**

### **Nájem nebytových prostor**

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu nebytových prostor

## **Čl. 42**

### **Zajištění řádného využití bytů**

1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány výhradně k bytovým účelům.

## **Čl. 43**

Sloučení a rozdělení bytu

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

## **Čl. 44**

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

## **Část VI.**

### **Orgány družstva**

## **Čl. 45**

**Orgány družstva jsou:**

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,

## **Čl. 46**

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

## **Čl. 47**

Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná.

## **Čl. 48**

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov

3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

#### **Čl. 49**

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

2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

#### **Čl. 50**

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

#### **Čl. 51**

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

2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

3) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

#### **Čl. 52**

1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

#### **Čl. 53**

1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

3) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

#### **Čl. 54**

##### **Členská schůze**

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva a do její působnosti náleží:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní úpravy,
  - b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
  - c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat
  - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce dle ustanovení §59 zákona o obchodních korporacích,
  - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence
  - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - h) rozhoduje o rozdělení zisku a úhradě ztráty,
  - i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
  - j) rozhoduje o použití rezervního fondu,
  - k) rozhoduje o vydání dluhopisů,
  - l) rozhoduje o přeměně družstva,
  - m) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
  - n) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - o) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - p) rozhoduje na návrh představenstva o využití společných prostor,
  - q) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
- Čl. 55

- 1) Členská schůze je svolávána představenstvem družstva minimálně jednou do roka.
  - 2) Požádá-li písemně alespoň jedna třetina členů družstva nebo kontrolní komise o svolání členské schůze, je představenstvo povinno svolat členskou schůzi nejpozději do 21 dnů po obdržení žádosti.
  - 3) Je-li představenstvo v prodlení se svoláním členské schůze, nebo je nesvolá po obdržení řádné žádosti o její svolání, je oprávněna členskou schůzí družstva svolat kontrolní komise, nebo i člen družstva pověřený k tomu písemně členy družstva.
  - 4) Členská schůze musí být svolána nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze zveřejněním na internetových stránkách družstva, vývěskou v informační tabuli BD v domě a písemnou pozvánkou vhozenou do poštovní schránky členů BD v domě Krčínova 14
- Pozvánka obsahuje :

- a) firmu a sídlo družstva
- b) místo a dobu zahájení členské schůze
- c) označení zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
- d) program členské schůze
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce

Máli dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení

Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva. Členové představenstva a kontrolní komise se členské schůze účastní z titulu své funkce. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

V případě rovnosti hlasů se přihlíží k hlasu předsedajícího.

- 5) Není-li členská schůze schopná usnášet se, musí představenstvo svolat náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla členská schůze původně konat. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášení za přítomnosti jakéhokoliv počtu členů družstva.

- 6) Má-li člen družstva za to, že přijaté usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh, aby vyslovil neplatnost usnesení členské schůze. Návrh soudu může člen družstva podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členskou schůzi, která usnesení přijala nebo jestliže námítky oznámí představenstvu do jednoho měsíce od konání této členské schůze. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o

zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

## **Čl. 56 Představenstvo**

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma se děje tak, že k natištěné, napsané nebo jinak zobrazené firmě připojí svůj podpis vždy dva členové představenstva současně a to předseda (popř. místopředseda další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.

## **Čl. 57**

- 1) Představenstvo má 3 členy (lze více členů)
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva,
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období odvolat členská schůze
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání, a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).
- 9) Představenstvo zajišťuje zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti družstva ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností družstva podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti členské schůze, zajišťuje plnění usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti družstva, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek
  - c) připravuje podklady pro jednání členské schůze, svolává členskou schůzi, předkládá členské schůzi zprávu o hospodaření družstva a dalších činnostech družstva
  - d) zajišťuje řádné vedení písemností družstva
  - e) schvaluje výdaje družstva za fakturaci služeb do výše 100 000,-Kč a za úhradu ke krytí výdajů spojených se správou, údržbou a opravami majetku družstva do výše 40 000,-Kč s možností oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. Tento limit a omezení neplatí, pokud jde o bezodkladnou opravu z důvodu havárie.
  - f) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
- 10) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 11) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 12) Schůzi představenstva se mohou zúčastnit s hlasem poradním předseda nebo jiný pověřený členové kontrolní komise.

## **Čl. 58**

### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členská schůze a podává mu zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 6) Kontrolní komise má 3 členy ( lze více členů )
- 7) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena.
- 8) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období odvolat členská schůze.
- 9) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 10) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání, nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 11) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 12) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 13) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- 14) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 15) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Čl. 59**

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hospodaří samostatně a na svůj účet.
- 2) Náklady hradí družstvo ze svých fondů, vytvářených z příjmů ze své činnosti, z příspěvků svých členů, popřípadě z dalších zdrojů. Družstvo k zajištění svého hospodaření vytváří příslušné fondy.
- 3) O svém finančním hospodaření vede družstvo účetní evidenci podle příslušných právních předpisů.



## **Čl. 60**

### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo zřizuje fond základního kapitálu, nedělitelný fond a fond údržby a oprav a fond rezervní. Usnesení členské schůze může družstvo zřídit další fondy.
- 2) Fond základního kapitálu tvoří souhrn základních členských vkladů. Zapisovaný základní kapitál družstva činí 51200,- Kč. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
- 3) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku ostatního hospodaření. Při svém založení zřizuje družstvo nedělitelný fond ve výši 5 000,- Kč. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního jmění družstva. Nedělitelný fond lze použít na úhradu ztráty ostatního hospodaření, na krytí vad panelové technologie a na slevy z nájmu. Nedělitelný fond nelze rozdělit mezi členy družstva za trvání družstva.
- 4) Fond údržby a oprav zřizuje družstvo při založení ve výši 5 000,- Kč. Fond údržby a oprav se dlouhodobě vytváří pravidelným příspěvkem, který je součástí nájemného nebo z dalšího plnění členů družstva. Dalším příjmem fondu je 5% čistého ročního zisku družstva. Prostředky fondu 15 údržby a oprav čerpá družstvo ke krytí výdajů spojených se správou, údržbou a opravami domu a bytů.
- 5) Družstvo zřizuje rezervní fond ve výši 5 000,- Kč. Příjmem fondu je odvod 5 % čistého ročního zisku družstva. Prostředky rezervního fondu mohou být použity ke krytí ztráty družstva nebo ke krytí mimořádných výdajů. Prostředky fondu údržby a oprav čerpá družstvo ke krytí výdajů spojených se správou, údržbou a opravami domu a bytů. Využití prostředků rezervního fondu schvaluje členská schůze.

## **Část VIII.**

### **Zrušení a likvidace**

#### **Čl. 61**

Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.

#### **Čl. 62**

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

## **Část IX**

### **Společná ustanovení**

#### **Čl. 63**

#### **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou mu člen sdělil.
- 2) Povinnosti družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo členem družstva, jakmile člen družstva písemně potvrdí převzetí písemnosti nebo převzetí písemnosti odmítne.

- b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost doručí do vlastních rukou členu družstva.  
3) Účinky doporučení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost družstva vrátí jako nedoručitelnost, člen svým jednáním doporučení zmařil nebo jestliže člen družstva doporučení písemnosti odmítl, a to i na adresu, kterou člen družstva sdělil.

#### **Čl. 64** **Počítání času**

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

#### **Čl. 65** **Závěrečná ustanovení**

- 1) Podrobnější pravidla pro užívání, správu, údržbu a opravu domu a bytů obsahuje domovní řád.
- 2) Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákonem 90/2012 Sb. a zákonem o obchodních korporacích 89/2012 Sb. 16
- 3) Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým na členské schůzi dne.....a nabývají účinnosti dnem schválení členskou schůzí.
- 4) Registrované stanovy družstva jsou uloženy u předsedy družstva. Na požádání do nich může nahlédnout každý člen družstva a každý nový uchazeč, jako i osoby, které prokáží právní zájem na nahlédnutí do stanov.

-----  
Předseda představenstva

-----  
Místopředseda představenstva

-----  
Člen představenstva