

## **Část I. Základní ustanovení**

### **Článek 1.**

1. Obchodní firma družstva: OTRADOVICKÁ 2000, bytové družstvo
  2. Sídlo družstva: Praha 4, Kamýk, ul. Otradovická 728/5, PSČ 142 00
  3. Identifikační číslo: 261 98 592
- (dále jen „bytové družstvo“ nebo „družstvo“)

### **Článek 2.**

1. Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona č 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (dále i „ZOK“ nebo „zákon o obchodních korporacích“) společenství neuzavřeného počtu osob, založené jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
2. Družstvo je právnickou osobou, v právních vztazích vystupuje svým jménem a na svou zodpovědnost.
3. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy.
4. Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku a průběžně na ní zveřejňovat důležité informace pro členy družstva. Informační deska je přístupná rovněž prostřednictvím internetových stránek družstva [www.otradovicka2000.cz](http://www.otradovicka2000.cz).

## **Část II. Činnosti družstva**

### **Článek 3.**

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

## **Část III. Členství v družstvu**

### **Článek 4. Vznik členství**

1. Členství v družstvu je spojeno s nájemním vztahem k určitému družstevnímu bytu, respektive s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
2. Členem družstva se může stát plně svéprávná fyzická osoba, která je oprávněným nájemcem družstevního bytu, podá písemnou přihlášku a je přijata za člena družstva, pokud nejde o převod nebo přechod družstevního podílu. Členem družstva se může za podmínek stanovených zákonem stát v případě přechodu družstevního podílu i právnická osoba nebo stát Česká republika.
3. Členství vzniká při splnění podmínek stanovených zákonem a stanovami
  - a) při založení družstva osobám splňujícím podmínky pro vznik členství dnem vzniku družstva;

b) za trvání družstva přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona a těchto stanov;

c) za trvání družstva dále převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle zákona a těchto stanov.

4) Podmínkou vzniku členství dle odst. 3 písm. b) tohoto článku je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu.

### **Článek 5.**

1) Usnesením členské schůze členství vzniká dnem, kdy rozhodla o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 4.500,- Kč (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých). Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat:

- a) označení, že jde o přihlášku do družstva
- b) jméno, příjmení a bydliště uchazeče o členství
- c) datum sepsání přihlášky a podpis přihlašované osoby
- d) vymezení družstevního podílu.

2) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

### **Článek 6. Družstevní podíl**

1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu, s nímž je neoddělitelně spojeno právo na nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, spolu s právy a povinnostmi s tím spojenými.

2) Zastavení družstevního podílu je možné jen ve výjimečných případech, a to k potřebě pořízení družstevního podílu, vždy pouze se souhlasem představenstva.

3) Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje, s výjimkou společného členství manželů.

### **Článek 7. Společné členství manželů**

1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas, přičemž družstvo nezkoumá platnost takového vyjádření z hlediska občanskoprávní úpravy společného jmění manželů.

2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.

### **Článek 8. Splnutí 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.

### **Článek 9. Rozdělení družstevního podílu**

1) Rozdělení družstevního podílu je za podmínek stanovených zákonem možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu.

2) Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu.

### **Článek 10. Členská práva a povinnosti**

1) Člen družstva má právo zejména

a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou a na stanovení nájemného spojeného s jeho užíváním za podmínek stanovených zákonem;

b) užívat společně se členy své domácnosti družstevní byt, k němuž má právo nájmu, a to spolu s veškerým příslušenstvím a součástmi, včetně práva užívat společně prostory a zařízení v domě;

c) na převod družstevního bytu, k němuž má právo nájmu, do osobního vlastnictví za podmínek určených právními předpisy a usnesením členské schůze družstva;

d) požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje;

e) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;

f) volit a být volen do orgánů družstva, splňuje-li požadavky zákona a těchto stanov;

g) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být bezodkladně informován o jejich vyřízení;

h) nahlížet do seznamu členů družstva;

ch) nahlížet do zápisů o jednání představenstva a kontrolní komise, do účetních a jiných dokladů, ověřovat si jejich správnost, pořizovat si z nich výpisky a v souvislosti s tím vznášet dotazy na odpovědné členy družstva a obdržet na ně odpověď;

i) právo na roční vyúčtování zaplacených záloh;

j) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;

k) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně příloh a podkladů, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořizováním;

l) být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení.

2) Člen družstva je povinen zejména:

a) dodržovat právní předpisy, stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva, pokud neodporují platným předpisům;

b) na základě smlouvy převzít byt, který je způsobilý k užívání, do nájmu;

c) platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;

d) počínat si tak, aby nenarušoval a neohrožoval ostatní členy a nájemce bytů při výkonu jejich práv;

e) hradit poplatky za úkony stanovené usnesením členské schůze a ve výši určené členskou schůzí;

f) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu;

g) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat pronajatý družstevní byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu;

h) upozorňovat družstvo na závady na spravovaném majetku, na chování nebo činnost poškozující tento majetek a podle svých možností a schopností přiměřeně působit proti šíření závad a škod;

ch) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručování písemností.

### **Článek 11. Členský vklad**

1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem, nebo dalšími členskými vklady podle čl. 12.

2) Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 4.500,- Kč (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých). Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

3) Členská schůze může rozhodnout o uhrazení povinnosti přesahující základní členský vklad na krytí případné ztráty družstva a určit její výši. Uhrazovací povinnost člena však nemůže přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

### **Článek 12. Další členský vklad**

1) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, nebo údaj o tom, jaká věc tvoří nepeněžitý vklad a její ocenění, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Výši a lhůtu splatnosti, jakož i podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu stanoví členská schůze. Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

2) Další členský vklad představuje případnou majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu a družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), případně rozšíření družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou apod. nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Člen se může dalším členským vkladem dále podílet na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě, nebo na přidělení uvolněného družstevního bytu.

3) V případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva určí pravidla pro výši dalšího členského vkladu členská schůze bytového družstva.

### **Článek 13. Převod družstevního podílu**

1) Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle ustanovení zákona nebo těchto stanov může stát členem družstva.

2) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření

smlouvy o převodu družstevního podílu. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

3) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

4) 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 družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

#### **Článek 14. Zánik členství**

1) Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
- b) vystoupením člena;
- c) vyloučením člena;
- d) převodem družstevního podílu;
- e) přechodem družstevního podílu;
- f) smrtí člena družstva;
- g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva;
- i) doručením vyznění 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 zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- j) zánikem družstva bez právního nástupce
- k) jiným způsobem, pokud tak stanoví zákon nebo tyto stanovy.

2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

#### **Článek 15. Dohoda**

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě, končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen. Dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení bytu.

#### **Článek 16. Vystoupení**

1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

2) Vystupuje-li člen z družstva pro nesouhlas se změnou stanov, uplatní se postup dle zákona o obchodních korporacích.

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

### **Článek 17. Přechod družstevního podílu**

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

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

### **Článek 18. Vyloučení člena z družstva**

1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, zejména je-li po dobu delší než 3 měsíce v prodlení se splátkami dalšího členského vkladu nebo jiných plateb, které je jako člen družstva povinen platit, nebo přestal splňovat podmínky pro členství.

Člen – nájemce družstevního bytu může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva, pokud:

a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména:

- nezaplatil-li, přes písemnou výstrahu dle odst. 3) tohoto článku, nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže družstvu nebo osobám, které v domě bydlí,
- užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- osoby, kterým umožnil užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru porušují obecně závazné předpisy, tyto stanovy anebo domovní řád.

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

2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností mělo následky, které nelze odstranit. Výstraha musí obsahovat přiměřenou dodatečnou lhůtu ke splnění povinnosti nebo zjednání nápravy, popřípadě odstranění následků.

4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. O zamítnutí námitek rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou všech členů.

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.

6) Rozhodnutí 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) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje orgán družstva, který je oprávněn rozhodovat o vyloučení člena. 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.

### **Článek 19. Vypořádací podíl**

Zánikem členství, nejde-li o zánik členství v důsledku převodu nebo přechodu družstevního podílu, vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.

### **Článek 20. Splatnost vypořádacího podílu**

1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.

3) Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu nebo nebytového prostoru a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

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

5) Zánikem členství v důsledku převodu nebo přechodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členu vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Tyto nároky si účastníci převodu nebo přechodu vypořádají mezi sebou. Pokud nový člen v důsledku převodu nebo přechodu práv a povinností spojených s členstvím převzal členský vklad obsahující i další majetkový vklad či vklady, vstupuje i do práv s nimi spojenými.

### **Článek 21. Seznam členů**

1) Družstvo vede seznam všech svých členů podle zákona a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

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

a) jméno, datum narození, a bydliště /název, IČ a sídlo/ člena s uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena,

b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,

c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),

d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad

e) údaj o družstevním podílu člena.

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

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

5) 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.

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

#### **Část IV. Nájem družstevního bytu**

##### **Článek 22. Vznik nájmu družstevního bytu**

1) Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání právně volný družstevní byt k zajištění bytových potřeb člena a jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné. Družstevní byt může být za podmínek stanovených členskou schůzí pronajat i nájemci-nečlenovi družstva. Nájemce-nečlen družstva nemá dispoziční právo k užívanému bytu.

2) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Není-li doba nájmu dohodnuta, platí, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu smlouvy, rozsah používání, výši nájemného, způsob výpočtu záloh za plnění spojené s užíváním bytu a výši těchto záloh.

4) Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o vzniku práva tohoto nájmu a na ustanovení o právech a povinnostech nájemců.

##### **Článek 23. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

1) Pro práva a povinnosti z nájemní smlouvy uzavřené podle těchto stanov se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru.

2) Kromě práva užívat byt má nájemce bytu - člen i nečlen družstva (dále „oprávněný nájemce“), a na základě jejich práva i osoby, které s nimi bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu. Kromě toho mají právo používat plnění spojená s užíváním družstevního bytu (služby), které družstvo zabezpečuje.

3) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.

4) Veškeré opravy v bytě, související s jeho užíváním, a náklady spojené s údržbou, hradí oprávněný nájemce bytu. Co se rozumí těmito opravami a náklady stanoví nájemní smlouva nebo usnesení členské schůze, přičemž družstvo vždy zajišťuje údržbu a opravy



a) vodovodních, plynových, teplovodních, kanalizačních, elektrických a telekomunikačních přípojek od veřejné části do obytného domu a jejich vodorovných a svislých rozvodů v domě až k měřidlům pro jednotlivý byt;

b) konstrukce základů, fasádního opláštění včetně vnějších nátěrů oken, střeš, stavební konstrukce a povrchové úpravy nepronajatých a společných prostor.

5) V případě, že se oprávněný nájemce nepostará o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo, po předchozím upozornění, provést opravy a běžnou údržbu a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů.

6) Oprávněný nájemce je povinen užívat společné části domu co nejšetrněji a je povinen odstranit závady vzniklé poškozením, které způsobil na společných prostorách domu. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění, nechat vady a poškození odstranit a požadovat po nájemci náhradu.

7) Oprávněný nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu uvnitř bytu bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad

8) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny uvnitř družstevního bytu pouze se souhlasem oprávněného nájemce, pokud zákon nestanoví jinak. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, nebo vznikne.

9) Oprávněný nájemce je povinen umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru).

10) Oprávněný nájemce může pronajatý družstevní byt dát dále do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností plynoucích z nájmu. Souhlas představenstva nesmí být odepřen bez vážného důvodu. Představenstvo vede evidenci poskytnutých souhlasů k podnájmu a je povinno umožnit členům družstva do ní nahlížet.

#### **Článek 24. Nájemné a jiné platby**

1) Výši nájemného stanovuje usnesením členská schůze družstva. Oprávnění nájemci-členové družstva hradí v nájemném pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, týkající se těchto družstevních bytů a domů.

2) Družstvo zajišťuje plnění a služby spojené s užíváním družstevních bytů v rozsahu vymezeném nájemní smlouvou a má právo požadovat po nájemcích placení záloh nebo nákladů za tyto služby (zálohy na služby). Výši záloh stanoví představenstvo družstva podle výše předpokládaných nákladů na provoz, správu a plnění poskytovaných s užíváním bytů a domu v průběhu kalendářního roku a způsobu rozúčtování nákladů. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního předpisu.

3) Každý oprávněný nájemce družstevního bytu je povinen družstvu platit nájemní smlouvou určené nájemné za užívání družstevního bytu, včetně příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice a zálohy na služby.

4) Nájemné a zálohy na služby jsou splatné do konce příslušného kalendářního měsíce.

5) Družstvo zajistí vyúčtování nákladů a vyúčtování záloh za poskytnuté služby nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období.

### **Článek 25. Společný nájem družstevního bytu manžely**

- 1) Společný nájem družstevního bytu manžely 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. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo. 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.
- 2) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely a nemající charakter právního jednání, může vyřizovat každý z manželů.
- 3) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu; dohodou manželů rozvedených i nerozvedených; rozhodnutím soudu; smrtí jednoho z manželů nebo zánikem nájmu družstevního bytu. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. 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.
- 4) 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.

### **Článek 26. Sloučení, rozdělení bytu**

Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

### **Část V. Orgány družstva**

#### **Článek 27.**

Orgány družstva jsou: a) členská schůze;  
b) představenstvo družstva  
c) kontrolní komise

#### **Článek 28.**

- 1) Představenstvo družstva a kontrolní komise družstva jsou volenými orgány. Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva, kteří splňují podmínky právních předpisů.
- 2) Členem voleného orgánu družstva může být pouze člen družstva-fyzická osoba starší 18 let, je-li svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

3) Totéž platí i pro členy pomocných orgánů družstva.

### **Článek 29.**

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Pokud zákon nestanoví jinak, vyžaduje se k platnosti usnesení orgánů družstva přítomnost nadpoloviční většiny všech členů a souhlas většiny přítomných členů.
- 3) Každému členu orgánu družstva náleží při hlasování jeden hlas. Hlasuje se veřejně.
- 4) Pripouští se rozhodování pomocí technických prostředků při rozhodování volených orgánů družstva. Pravidla pro jednání s pomocí technických prostředků stanoví jednací řád voleného orgánu.

### **Článek 30.**

- 1) Funkční období členů volených orgánů družstva činí tři roky. Členové volených orgánů družstva mohou být zvoleni opakovaně. Funkce člena představenstva a kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové orgánu mají nárok na odměnu, stanovenou ve smlouvě o výkonu funkce nebo rozhodnutím členské schůze družstva.

### **Článek 31.**

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

### **Článek 32.**

- 1) O průběhu jednání orgánů družstva se pořizuje zápis, podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Zápis z jednání orgánů družstva se zveřejní na informační desce družstva a webové stránce družstva.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí v sídle družstva.

### **Článek 33. Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží zejména:
  - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) volit a odvolávat členy volených orgánů družstva;
  - c) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku;
  - d) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;

- e) schvalovat pravidla pro výši dalšího členského vkladu a způsobu jeho vypořádání
- f) udělovat souhlas k nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva
- g) schvalovat způsob rozúčtování nákladů za služby
- h) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
- i) rozhodovat o určení odměny volených orgánů družstva, případně členů jiných orgánů družstva;
- j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
- k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
- l) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
- m) přijímat domovní řád a další dokumenty;
- n) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
- o) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
- p) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
- q) schvalovat statuty fondů;
- r) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení i jinému zrušení družstva;
- s) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.

3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva.

4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na němž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradilo.

5) Přípouští se rozhodování per rollam (hlasování korespondenčně) dle zákona.

6) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů a to tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, musí svolat členskou schůzi každý člen představenstva, kontrolní komise nebo likvidátor družstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Pokud není svolaná členská schůze usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud členové, kteří její svolání navrhli, vzali svou žádost zpět.

7) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi také vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku.

8) Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

9) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, vyvěsí ji na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se schůze zúčastnit;
  - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
  - d) program členské schůze;
  - e) místo nebo prostředí (webové stránky družstva), kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 10) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 11) Na žádost alespoň deseti procent členů, kteří disponují alespoň jednou pětinou hlasů je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům družstva měnit.
- 12) Na návrh představenstva, které řádně připraví a zdůvodní nutnost vynaložení prostředků družstva na akci přesahující finanční objem 100.000,-- Kč, rozhoduje členská schůze o realizaci takovéto akce.

#### **Článek 34**

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo zúčastnit se členské schůze mají i členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 3) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové a zástupci, pokud zastupují členy.
- 4) Každý člen má jeden hlas, manželé jako společní členové mají jeden hlas. Nikdo nesmí být na členské schůzi zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva.
- 5) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
- 6) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 7) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech členů.
- 8) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jejích příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 9) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat. Učiní tak to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 10) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva a internetových stránkách družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání členské schůze.

#### **Článek 35.**

Každý člen, likvidátor a člen představenstva nebo kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících

neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení o členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

### **Článek 36. Představenstvo**

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvo volí ze členů představenstva předsedu a místopředsedu představenstva.
- 2) Za družstvo jedná předseda nebo místopředseda představenstva. Právní jednání v písemné formě podepisují za družstvo vždy dva členové představenstva, z nichž alespoň jeden musí být předseda nebo místopředseda představenstva.
- 3) Představenstvo:
  - a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům;
  - b) plní usnesení členské schůze;
  - c) projednává podněty, návrhy, stížnosti členů družstva, na něž reaguje do 15 dnů, v odůvodněných případech v prodloužené lhůtě, se kterou je člen seznámen;
  - d) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady;
  - e) odpovídá za řádnou účetní uzávěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, které předkládá kontrolní komisi a členské schůzi ke schválení. Odpovídá za předání listin, které se zakládají do sbírky vedené rejstříkovým soudem;
  - f) oznamuje veřejnému rejstříku změnu stanov a další zapisované skutečnosti;
  - g) vede seznam a evidenci členů a evidenci podnájmů družstevních bytů
  - h) jedná za družstvo způsobem stanoveným pro jednání
- 4) Zvolí-li členská schůze náhradníky, nastupují náhradníci na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 5) Předseda může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Nevhodnost bude posuzována představenstvem vždy v konkrétním případě. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6) Předsedu může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 7) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 8) Představenstvo má 9 členů.
- 9) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 10) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 11) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Nevhodnost bude posuzována představenstvem vždy v konkrétním případě. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 12) Představenstvo, které nemá náhradníky a jehož počet členů neklesl o méně než polovinu, může jmenovat do příští členské schůze náhradní členy.
- 13) Schůzi představenstva svolává předseda a v případě, že tak nemůže učinit, místopředseda, popř. pověřený člen představenstva a to způsobem, na kterém se představenstvo usneslo.

### **Článek 37. Předseda představenstva**

- 1) Předseda není samostatným statutárním orgánem, ale je součástí představenstva jako statutárního orgánu.
- 2) Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti místopředseda. Při zastupování má stejná práva jako předseda.
- 3) Předseda zejména
  - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
  - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
  - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
  - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

### **Článek 38. Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí 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 úhradu 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.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 5) Kontrolní komise má 3 členy. Zvolí-li členská schůze náhradníky, nastupují náhradníci na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 6) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 7) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 8) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 9) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 10) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího zasedání členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 11) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a případně místopředsedu.
- 12) Kontrolní komise se schází podle potřeby, program a výsledky jednání zveřejňuje na internetových stránkách družstva.

### **Článek 39. Pomocné orgány**

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

## **Část VI. Hospodaření družstva**

### **Článek 40.**

- 1) Družstvo je povinno spravovat majetek družstva s péčí řádného hospodáře, zabezpečovat řádně a včas správu, údržbu a opravy družstevního majetku.
- 2) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
- 3) Zisk nebo ztráta v hospodaření družstva se každoročně vypořádají podle rozhodnutí členské schůze s tím, že zisk lze použít pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
- 4) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, s výjimkou případů, kdy se jedná o převody družstevních bytů do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci.
- 5) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřenými podpisy. Udělený souhlas je závazný i pro případného právního nástupce družstva.

### **Článek 41. Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu i další specifické družstevní fondy.
- 2) Družstvo může rozhodnutím členské schůze fakultativně zrušit či zřídit nedělitelný fond.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

### **Článek 42. Základní kapitál, nedělitelný fond**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
- 3) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva, nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů. Výše nedělitelného fondu je dobrovolná.

### **Článek 43. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými nebo mimořádnými příspěvky z nájemného dle rozhodnutí členské schůze.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy upravují směrnice družstva, schválené členskou schůzí.

## **Část VII. Zrušení a likvidace družstva**

### **Článek 44.**

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 3) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.



- 4) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně.
- 6) Jestliže po uspokojení práv všech členů na podíl na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

#### **Článek 45.**

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

### **Část VIII. Společná, přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Článek 46**

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva, týkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Změny stanov nabývají účinnosti dnem, kdy je členská schůze schválila, ledaže z usnesení plyne, že nabývají účinnosti později.
- 3) Dojde-li ke změně stanov na základě právní skutečnosti, představenstvo vyhotoví úplné znění stanov bez zbytečného odkladu poté, co se některý z členů představenstva o této skutečnosti dozví.
- 4) Funkční období členů orgánů družstva, jimž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy, dosavadními stanovami a vnitřními předpisy družstva.

### **Část IX. Podřízení se zákonu o obchodních korporacích**

#### **Článek 47**

- 1) Družstvo je podřízeno zákonu č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) ve znění pozdějších předpisů, jako celku.
- 2) Ostatní záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.