

# STANOVY DRUŽSTVA

## Bytového družstva Nad Olšinami 19-25

přijaté na ustavující členské schůzi dne 31. 3. 2011

### ČÁST I.

#### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

##### Čl. 1.

###### Úvodní ustanovení

(1) Bytové družstvo Nad Olšinami 19-25 (dále i „Družstvo“) je společenství neuzavřeného počtu fyzických osob, založené za účelem koupě bytových domů čp. 2477 – 2480 v ul. Nad Olšinami, Praha 10, souvisejících pozemků 4060/10 – 4060/13 k.ú. Vinohrady dosud zapsaných v L. V. č. 2693 u Katastrálního úřadu pro Hl. m. Praha, Katastrální pracoviště Praha a technologických součástí za účelem převodu do vlastnictví družstva a zajišťování potřeb svých členů zejména v oblasti bydlení, stejně jako i k následnému převodu bytových jednotek a spoluvlastnických podílů na společných částech domů a pozemcích do vlastnictví jeho členů.

(2) Bytové družstvo Nad Olšinami 19-25 je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem, hospodaří na vlastní účet a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

(3) Družstvo se zakládá na dobu neurčitou.

##### Čl. 2.

###### Obchodní firma a sídlo bytového družstva

(1) Obchodní firma bytového družstva: Bytové družstvo Nad Olšinami 19-25

(2) Sídlo bytového družstva: Nad Olšinami 19, Praha 10 - Vinohrady, PSČ 100 00

##### Čl. 3.

###### Předmět činnosti družstva

(1) Předmětem činnosti Bytového družstva Nad Olšinami 19-25 je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

(2) Družstvo realizuje předmět činnosti prostřednictvím vlastních orgánů, popř. třetích osob na základě uzavřených smluv.

(3) Zajišťování hospodářských, sociálních a jiných potřeb svých členů.

(4) Úprava a řešení vztahů mezi družstvem a jeho členy, mezi členy navzájem a mezi družstvem a nájemci.

(5) Správa, údržba a provoz bytového fondu a nebytových prostor ve výše uvedených domech a pozemků a hospodaření se společným majetkem družstva.

##### Čl. 4.

###### Základní kapitál družstva

(1) Základní kapitál družstva je tvořen souhrnem členských vkladů, k jejichž splacení se členové družstva zavázali.

(2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun). Zapisovaný základní kapitál družstva lze zvýšit nebo snížit usnesením členské schůze, schváleným dvouřetninovou většinou všech členů družstva. Zapisovaný základní kapitál nesmí klesnout pod 50.000,- Kč.

(3) Vklad nových členů družstva za trvání družstva je splatný podle Čl. 7 odst. 5.

##### Čl. 5.

###### Základní členský vklad, vstupní vklad a další členský vklad

(1) Základní členský vklad každého člena družstva činí 1 500,- Kč.

(2) Každý člen je dále povinen zaplatit vstupní vklad ( zápisné), který činí 1.500,- Kč, který je splatný spolu s základním členským vkladem u zakládajících členů ke dni ustavující členské schůze a u členů přijímaných později k datu podání přihlášky za člena družstva. Platby tohoto vkladu budou určeny pro potřeby provozního fondu družstva.

(3) Připouští se i další členské vklady. O celkové výši dalších členských vkladů rozhodne členská schůze ( viz. níže).

(4) Další členské vklady dle odst. (3) musí být splaceny nejpozději do 30 dnů po výzvě předsedy představenstva k jejich splacení; členská schůze může rozhodnout o povolení dílčích splátek těchto dalších vkladů. Peněžité vklady se hradí zpravidla bezhotovostní formou ( s výjimkou základního členského vkladu a vstupního vkladu) na účet družstva. O splacení jakékoliv finanční částky ve prospěch družstva je družstvo povinno vydat svému členovi písemné potvrzení, které musí obsahovat údaje o výši, druhu a dni platby.

(5) Majetková účast člena družstva představuje základní členský vklad, vstupní vklad a další členský vklad, z jejich výše vyplyne výše členského podílu.

##### Čl. 6.

###### Majetková účast člena družstva

(1) Majetkovou účast člena družstva tvoří splacený základní členský vklad, vstupní vklad a další členské vklady.

(2) Další členský vklad představuje část majetkové účasti člena na majetku družstva podle stanov družstva (dále jen „stanov“). Slouží zejména na pořízení družstevního bytového domu a pozemků k němu příslušejících.

Výši dalšího členského vkladu stanoví členská schůze:

- další členský vklad ( bytový) je finančně vyjádřen podílem velikosti bytu (včetně dalších užívaných prostor –sklep) užívaného členem družstva k celkové ploše všech bytů (včetně dalších užívaných prostor –sklepy), násobeno kupní cenou nemovitostí (domů a pozemků) družstva,

b) další členský vkladpodíl ( nájemní - z nájemních bytů nečlenů družstva) je finančně vyjádřen podílem velikosti bytu (včetně dalších užívaných prostor –sklep) užívaného členem družstva ku celkové ploše všech bytů členů družstva (včetně dalších užívaných prostor –sklep), násobeno kupní cenou bytů, jejichž nájemci se koupě domu dle čl. 1 odst. 1 neúčastní.

Součet a) a b) tvoří výši finančních povinností, které jsou členové družstva povinni vůči družstvu splnit ( uhradit) .

(3) Další členský vklad je splatný ve výši a lhůtách podle uzavřené kupní smlouvy na pořízení domu a pozemků do vlastnictví družstva. Splácení dalšího členského vkladu je evidováno podle článku 11.

(4) Další členský vklad je splatný bezhotovostní platbou na účet družstva formou ( ve výši a v termínech) určenou členskou schůzí.

(5) Člen družstva je povinen přispět k úhradě případné ztráty družstva vykázané v řádné účetní závěrce družstva a to maximálně do výše trojnásobku základního členského vkladu (tedy do výše 4.500,- Kč). Tato povinnost však neplatí, bylo-li zjištěno zavinění ztráty protiprávním jednáním, o němž bylo rozhodnuto věcně příslušným orgánem.

(6) Při využití finančního úvěru u peněžního ústavu na úhradu stanovené ceny domu a pozemků, bude výše dalšího členského vkladu dle odst. 2 stanovena členskou schůzí tak, aby jeho výše kryla umožnění úvěru i s příslušenstvím (dále jen „úvěru“).

## **ČÁST II.**

### **VZNIK A ZÁNİK ČLENSTVÍ, PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ**

#### **Čl. 7.**

##### **Vznik členství**

(1) Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

(2) Za členy družstva mohou být přijaty pouze fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky. Výjimku může v závažných případech povolit představenstvo. Nezletilý občan se může stát členem družstva z důvodu dědění, přechodu členských práv a povinností a výměny bytu pouze se souhlasem opatrovníckého soudu. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt nebo není občanem České republiky.

(3) Členství vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami

a) při založení družstva;

b) za trvání družstva:

1) přijetím za člena;

2) přechodem členských práv a povinností;

3) převodem členských práv a povinností v družstvu (dále jen převod členství), členem družstva se stává osoba, na niž přešlo členství na základě dohody o převodu členských práv a povinností mezi členem družstva a touto osobou jako třetí osobou, jestliže tato osoba splní obecné podmínky pro přijetí za člena družstva stanovené zákonem a těmito stanovami,

4) jiným způsobem stanoveným zákonem.

(4) Zakládajícím členem družstva může být jen fyzická osoba starší 18-ti let po splnění těchto podmínek:

1) je oprávněným nájemcem bytu v předmětných nemovitostech (čl.1 odst.1) a má zde i trvalé bydliště,

2) podala písemnou přihlášku do bytového družstva, nemá v souvislosti s bytem žádné dluhy vůči vlastníkovu předmětné nemovitosti a vlastník nevede s ní ohledně předmětného bytu žádný soudní spor,

3) zavázala se v písemné přihlášce k plnění povinností, vyplývajících ze stanov bytového družstva, z usnesení představenstva a členské schůze.

(5) Nového člena podle odstavce 3 písmo b) ad. 1) lze přijmout na základě písemné přihlášky za člena družstva zasláné doporučeným dopisem nebo osobně představenstvu. Přihláška musí obsahovat závazek uchazeče ke splacení všech členských vkladů podílu podle článku 6 s ověřeným podpisem. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o splacení základního členského a dalšího vkladu dle článku 5 odst. 3. Představenstvo nejpozději do dvou měsíců od doručení rozhodne o členské přihlášce.

Pokud přihláška neobsahuje potřebné náležitosti, vyzve představenstvo žadatele o členství v družstvu, aby ji ve lhůtě 15 dnů doplnil. Lhůta k rozhodnutí počíná dnem, kdy doplněná přihláška byla doručena představenstvu. Pokud žadatel přihlášku ve stanovené lhůtě nedoplnil, hledí se na přihlášku do družstva, jako by nebyla podána.

Rozhodnutí o přijetí žadatele za člena družstva po předchozím schválení členskou schůzí musí být žadateli oznámeno představenstvem doporučeným dopisem nebo předáno osobně proti podpisu. Na základě tohoto rozhodnutí uzavírá představenstvo s novým členem nájemní smlouvu. Členská schůze může stanovit další podrobnosti svým usnesením.

Zamítavé rozhodnutí představenstva musí obsahovat odůvodnění a poučení o právu podat do 15 dnů ode dne doručení odvolání členské schůzi prostřednictvím představenstva. Toto rozhodnutí musí být žadateli oznámeno doporučeným dopisem nebo předáno osobně proti podpisu.

O případném odvolání rozhoduje nejbližší členská schůze, která buď zamítavé rozhodnutí potvrdí, nebo změní tak, že žadatele za člena družstva přijímá. O výsledku rozhodnutí, proti kterému již nelze podat odvolání, musí být žadateli oznámeno doporučeným dopisem nebo předáno osobně proti podpisu.

V případě potvrzení zamítavého rozhodnutí musí představenstvo tomuto žadateli vrátit nejpozději do 30 dnů splacený základní členský a vstupní členský vklad, který již splatil. V opačném případě, tj. že členská schůze svým rozhodnutím žadatele za člena družstva přijímá, představenstvo je povinno s novým členem uzavřít nájemní smlouvu.

(6) Členství v bytovém družstvu přechází podle odstavce 3 písmo b) ad 2) ze zákona na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. To neplatí, jedná-li se o společné členství manželů, kdy zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu zůstává členský podíl. Souhlas představenstva s nabytím členských práv a povinností dědicem se nevyžaduje. Dědic je povinen družstvu bez zbytečného odkladu v písemné formě oznámit nabytí členských práv a povinností v družstvu a tuto skutečnost i prokázat.

Členství vzniká dnem smrti zůstavitele. S přechodem členských práv a povinností přechází na dědice i nájem družstevního bytu. Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové na základě své vůle projevené písemným oznámením družstvu. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání, přičemž dědic je vždy povinen tyto poplatky zpětně uhradit. Jakmile je dědic zapsán do seznamu členů, je povinen dlužné částky družstvu splatit. V případě, že se dědic rozhodne z družstva vystoupit, má nárok na vypořádací podíl člena družstva.

(7) Člen družstva může podle odstavce 3 písmo b) ad. 3 převést členská práva a povinnosti na jiného člena družstva nebo na jinou osobu, která splňuje podmínky členství v družstvu. Tento převod nepodléhá souhlasu představenstva. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu dnem předložení písemné dohody o převodu členství představenstvu družstva nebo pozdějším dnem, uvedeným v této dohodě. Tytéž účinky nastávají, jakmile představenstvo obdrží písemné oznámení o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství.

Převádějící člen popřípadě nabyvatel členství je povinen uhradit družstvu stanovený poplatek za provedení změn v členské evidenci a doklad o zaplacení přiložit k dohodě o převodu členství. Neurčí-li představenstvo jinou výši, poplatek za provedení změn v členské evidenci činí 10. 000,- Kč (poplatek za převod mezi osobami v příbuzenském poměru v řadě přímé je 3 000,- Kč).

Převod členských práv a povinností v bytovém družstvu vyžaduje písemnou dohodu účastníků s ověřenými podpisy a nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Členská práva a povinnosti přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členských práv a povinností nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Stejně účinky jako předložení smlouvy nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členských práv a povinností a písemný souhlas nabyvatele členství.

Nezbytným (minimálním) obsahem dohody bude řádné označení smluvních stran, den účinnosti převodu členských práv a povinností, určení práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu, určení hodnoty členského podílu, stanovení úplatnosti či bezplatnosti převodu a dohoda o vzájemném vypořádání, výslovné prohlášení nabyvatele, že přejímá závazky převodce vůči družstvu a že je seznámen se stanovami a bude se jimi řídit.

(8) Na přijetí za člena družstva dle odstavce 3 písmo b) ad. 1) není právní nárok.

## **Čl. 8.**

### **Společné členství manželů v družstvu**

(1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.

(2) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu. Společné členství vznikne také při převodu členství na jednoho z manželů. Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

(3) Ze společného členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají při hlasování jeden hlas. K běžným právním úkonům je ve vztahu k družstvu oprávněn každý z manželů. K úkonům, u nichž je předepsána písemná forma, je třeba souhlasu obou manželů.

(4) Společné členství manželů zaniká úmrtím jednoho z manželů, dohodou rozvedených manželů, rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedených manželů, písemným prohlášením manželů, že spolu trvale nežijí a zrušením společného jmění manželů za trvání manželství.

(5) Společné členství manželů v družstvu zaniká také skončením členství, dohodou, vystoupením z družstva, vyloučením, zánikem družstva po ukončení likvidace

(6) V případě rozvodu manželství zůstává členství tomu z manželů, jemuž po rozvodu zůstane členský podíl.

(7) Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

(8) Samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů.

(9) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, či pokud zaniklo manželství, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální.

## **Čl. 9.**

### **Zánik členství**

(1) Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou;
- b) vystoupením;
- c) vyloučením;
- d) převodem členství;
- e) prohlášením konkurzu na majetek člena;
- f) zamítnutím návrhu na prohlášení insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- g) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práva povinností;
- h) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práva povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce;
- i) smrtí člena, pokud nepřešlo na dědice;
- j) zánikem družstva;
- k) zánikem podle zvláštního zákona .

(2) Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Majetkové vypořádání se provede nejpozději do tří měsíců po řádné závěrce družstva za rok, v němž členství zaniklo.

(3) Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvou měsíců; tato doba začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva představenstvu. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po vyklizení a řádném předání bytu.

(4) O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:

- a) opětovně a přes písemnou výstrahu hrubě porušuje členské povinnosti uvedené ve stanovách a domovním řádu;
- b) byl pravomocně odsouzen za úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo členu družstva;
- c) je bez vážného důvodu v prodlení se splátkami svého podílu (na byt) nebo jinými platbami vůči družstvu po dobu 3 měsíců;
- d) sám nebo osoby, které s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě, zejména hrubě porušují pořádek v domě nebo takové porušování umožňují;
- e) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo strpí, aby se majetek družstva takto užíval,

f) používá byt nebo jeho část k jinému účelu než k bydlení, zejména podnikání, bez předchozího souhlasu představenstva družstva,

g) z dalších důvodů uvedených v zákoně či stanovách.

(5) Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout pouze do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo důvod vyloučení zjistilo, nejpozději však do I roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

(6) Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odstavce 4 písmo a) předmětem šetření jiného orgánu, začíná běh lhůty podle odstavce 5 dnem, kdy se představenstvo dozvědělo o výsledku tohoto šetření, nejpozději do jednoho roku od jeho skončení.

(7) Výstraha a rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být členovi doručeny do vlastních rukou. V rozhodnutí o vyloučení člena z družstva musí být uveden důvod podle odst.4, který nelze dodatečně měnit. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí představenstva o vyloučení členovi, pokud člen nepodá včas odvolání. V době od doručení rozhodnutí o vyloučení do rozhodnutí členské schůze o odvolání však člen nesmí provádět dispoziční akce podle čl. 7 odst. 3 písmo b) ad. 3 stanov.

(8) Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členovi do vlastních rukou. Proti rozhodnutí o vyloučení se může člen odvolat ke členské schůzi, odvolání má odkladný účinek. Právo na odvolání zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí O vyloučení.

O odvolání rozhoduje členská schůze 2/3 většinou všech členů. Vyloučením člena zaniká smlouva o nájmu družstevní jednotky, jakož i právo užívání bytové jednotky pro všechny osoby, které jednotku dosud užívaly. Pokud členská schůze prohlásí rozhodnutí za neplatné, členství se obnovuje ode dne, kdy zaniklo. Konečné rozhodnutí O vyloučení podléhá soudnímu přezkoumání. Je-li rozhodnutí členské schůze v rozporu se stanovami nebo právními předpisy, soud na návrh člena, jehož se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí členské schůze za neplatné.

Právo na podání návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců, nejdéle však do 1 roku ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo - jestliže nebyla řádně svolána - ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání takovéto členské schůze. Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do I roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

(9) Vyloučením zaniká členství dnem doručení písemného rozhodnutí členské schůze členovi družstva. Za doručení tohoto písemného oznámení se považuje i den odmítnutí převzetí doporučeného dopisu či den vrácení tohoto dopisu z důvodu jeho nepřevzetí do vlastních rukou. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena podléhá soudnímu přezkoumání postupem, který je v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

(10) Jestliže byl zrušen insolvenční návrh na majetek člena z jiných důvodů, než pro splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje. Jestliže již družstvo vyplatilo členovi vypořádací podíl, je povinen jej do 2 měsíců od zrušení konkursu družstvu vrátit.

(11) Členství v družstvu zanikne, dojde-li k pravomocnému nařízení výkonu rozhodnutí. Dojde-li k pravomocnému zrušení nařízeného výkonu rozhodnutí, členství v družstvu se obnovuje. Jestliže družstvo na základě pravomocného nařízeného výkonu rozhodnutí vyplatilo členovi vypořádací podíl, musí zpět přijatý člen družstvu do 2 měsíců od právní moci rozhodnutí o zrušení nařízeného výkonu rozhodnutí přijatou částku vrátit.

## **Čl. 10.**

### **Majetkové vypořádání při zániku členství**

(1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva, zmenšené o výši případných závazků člena družstva vůči družstvu. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové nárok na jinou část majetku družstva.

(2) Vypořádací podíl se při zániku členství určuje jako poměr splaceného základního členského vkladu a dalšího členského vkladu násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených základních členských vkladů a dalších členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, jenž je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech. Rovněž se nepřihlíží ke vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se řádná účetní závěrka sestavuje.

(3) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká jen za období členství a je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru).

(4) Zánikem členství v důsledku převodu práva povinností spojených s členstvím anebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi nebo dědici vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

(5) Vypořádací podíl se převádí na účet u tuzemského bankovního ústavu. Družstvo však není povinno vyplatit vypořádací podíl bývalému členovi do té doby, dokud byt, který užíval, nevyklidí a řádně nepředá družstvu.

(6) Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snížen o náklady s vyloučením spojené (např. soudní řízení, zajištění bytové náhrady, atd.).

## **Čl. 11.**

### **Členská evidence**

(1) Představenstvo vede knihu členů družstva, do níž se zapisuje:

- jméno, příjmení, datum narození, adresa člena družstva (při společném členství data obou manželů) a osob žijících s nimi ve společné domácnosti;
- datum vzniku členství v družstvu;
- výše základního a vstupního členského vkladu;
- výše splaceného dalšího vkladu a data plateb;
- označení bytu s příslušenstvím, ke kterému má člen právo bydlení;

- f) datum zániku členství v družstvu, výše a datum vyplacení vypořádacího podílu;
  - g) další skutečnosti, je-li to pro provoz družstva potřebné.
- (2) Do seznamu se vyznačí bez zbytečného odkladu změny všech zapisovaných skutečností.
- (3) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnutí do tohoto seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem. V případě člena družstva je představenstvo povinno umožnit nahlédnutí členu družstva do té části seznamu, která se ho týká, kdykoliv tento člen o to požádá.
- (4) Představenstvo je povinno vydat do 5 pracovních dnů členovi družstva potvrzení o jeho členství a o obsahu zápisu týkajícího se tohoto člena v tomto seznamu na základě jeho písemné žádosti.

## **Čl. 12.**

### **Práva a povinnosti členů družstva**

(1) Mezi práva člena družstva patří zejména:

- a) právo volit a být volen do orgánů družstva a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a dosáhl-li věku 18 let;
- b) účastnit se osobně jednání a rozhodování členské schůze;
- c) právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu nebo nebytovému prostoru, který užíval či získal k němu nájemní právo před vstupem do družstva;
- d) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen hradí sám; co patří mezi drobné opravy, stanoví podrobně čl. 21 a usnesení členské schůze;
- e) právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze;
- f) právo žádat svolání mimořádné členské schůze; písemnou žádost musí podepsat nejméně třetina členů družstva;
- g) právo na informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby, spojené s užíváním bytu (nebytového prostoru), stavu hospodaření družstva atd.,
- h) právo navrhnout soudu určení neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy či stanovami. Návrh může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu družstva do jednoho měsíce od data konání schůze. Návrh soudu lze podat do 1 měsíce od žádosti o zaprotokolování námítky nebo jejího oznámení představenstvu;
- i) každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal nebo osoba jím zmocněná, nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo;
- j) člen družstva jakožto nájemce družstevního bytu a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné nebytové prostory a zařízení domu;
- k) další práva vyplývající z příslušných právních předpisů - obchodního zákoníku a těchto stanov;
- l) přednostní právo získat uvolněný byt; podrobné podmínky realizace tohoto práva upraví usnesení členské schůze;
- m) právo na převod bytu do osobního vlastnictví bez zbytečných odkladů po splacení jeho členského podílu a po splnění všech závazků vůči družstvu;
- n) právo odvolat se proti rozhodnutí představenstva k členské schůzi;
- o) předkládání návrhů na zlepšení činnosti družstva a vznášet připomínky nebo stížnosti. O jejich vyřízení být informován do 30-ti dnů ode dne, kdy byly orgánům družstva doručeny.

(2) Mezi povinnosti členů družstva patří:

- a) povinnost dodržovat závazky, vyplývající pro člena ze stanov a dalších vnitrodružstevních předpisů, a plnit rozhodnutí orgánů družstva, vydané v rámci jejich kompetence;
- b) povinnost platit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky členského podílu; způsob a termíny plateb a splátek stanoví usnesení členské schůze. Je-li člen v prodlení s placením a nepožádá včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), bude mu účtován poplatek z prodlení, který stanoví představenstvo.
- c) povinnost písemně oznamovat do 15 dnů veškeré změny důležité pro vedení členské evidence dle článku 11 stanov; tj. včetně povinnosti písemně a ve stejné lhůtě oznámit veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě;
- d) povinnost oznamovat počet osob, pobývajících jako návštěva v bytě člena déle než 3 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt) pro účely vyúčtování služeb;
- e) povinnost chránit majetek družstva, upozorňovat včas na závady, které má odstraňovat družstvo. Umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti případně vznikne; další podrobnosti stanoví usnesení členské schůze a domovní řád;
- f) povinnost člena zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu (nebytového prostoru), který užívá, nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a drobné údržby bytu, má družstvo právo tak učinit po předchozím vyrozumění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu;
- g) povinnost odstranit na svůj náklad závady a poškození, které v domě mimo svůj byt způsobil nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo z viny hostů a návštěv člena. Nestane-li se tak, má družstvo právo tak učinit po předchozím vyrozumění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu;
- h) povinnost zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva;
- i) povinnost umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu nebo jím pověřené osobě vstup do bytu za účelem provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci odběru tepla, teplé a studené vody jakož i odpočtu naměřených hodnot; stejně je povinen umožnit přístup v případě poruchy nebo za účelem kontroly či revize dalších technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu (např. hlavní rozvody teplé a studené vody, tepla ÚT, plynu a elektroinstalace k centrálnímu odsávání par) nebo v jiném oprávněném zájmu;
- j) povinnost umožnit po předchozí písemné výzvě představenstvu vstup do bytu, pokud vznikne závažné podezření, že není řádně a účelně využíván k bytovým účelům nebo pokud je podezření, že jsou v bytě v nadměrném množství shromažďovány předměty (odpad, staré papíry apod.), čímž by docházelo k obtěžování ostatních nájemníků a zvyšování rizika požáru.

- k) povinnost umožnit vstup do bytu i bez předchozího písemného vyrozumění v případě havárií, důvodného podezření z havárií či pro jiné závažné případy, kdy hrozí nebezpečí na zdraví, životech, či majetku.
  - k) člen nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva a to ani na svůj náklad.
  - l) pronajaty byt, nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem představenstva,
  - m) užívat byt nebo jeho část k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva družstva. Podnikatelskou činností není ve smyslu tohoto ustanovení uvedení sídla společnosti na adrese trvalého bydliště. Při porušení tohoto ustanovení může členská schůze rozhodnout o vyloučení člena z družstva,
  - n) převzít na základě smlouvy o nájmu byt, který je způsobilý k užívání, ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu majetkovou újmu, která vznikne opožděným převzetím bytu.
  - o) při delším neužívání bytu provést taková opatření, aby nebyla omezována či poškozována práva ostatních uživatelů v domě a písemně oznámit družstvu, jak je zajištěn přístup do bytu.
  - p) v případě poškození zařízení, která jsou ve správě družstva, jejich demontáže či neoprávněné manipulace ze strany člena družstva je tento člen družstva povinen uhradit družstvu náklady, které družstvo muselo vynaložit na opravu, příp. instalaci nového zařízení.
- (3) Další podrobnosti týkající se práva povinností členů družstva upravuje domovní řád, nájemní smlouva a další usnesení schválená členskou schůzí.
- (4) Pokud člen družstva poruší některou z výše uvedených povinností, je povinen nahradit družstvu veškeré prokazatelné náklady, které družstvu vznikly v souvislosti s porušením této povinnosti. Tím se nezbavuje další odpovědnosti stanovené těmito stanovami či zákonem.

### Čl. 13.

#### Práva a povinnosti družstva

- (1) Družstvo uplatňuje svá práva a naplňuje své povinnosti prostřednictvím svých orgánů.
- (2) Družstvo kromě kompetencí a povinností uvedených v jednotlivých člancích těchto stanov kontroluje a vyžaduje plnění základních povinností svých členů a vytváří podmínky pro naplňování jejich členských práv a nerušené bydlení.
- (3) Družstvo garantuje kontinuitu užívacího práva oprávněným nájemcům před vznikem družstva a nikomu z nich nevypoví nájem bytu. Uzavírá se členy družstva nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Smlouvy o užívání bytu u období před vznikem družstva považuje za výchozí smlouvy pro uzavření řádné nájemní smlouvy s družstvem v co nejkratším termínu.
- (4) Družstvo vede evidenci všech svých členů, nájemní smlouvy a členské spisy tvořící doklady a korespondenci s jednotlivými členy, vyplývající z členského vztahu. Zajišťuje jejich aktualizaci a úplnost.
- (5) Rozhodne-li členská schůze o financování koupě domu z úvěru, pak je družstvo oprávněno uzavřít úvěrovou smlouvu za účelem zajištění finančních prostředků na nákup domu a pozemku specifikovaného v článku 1. odst. 1 těchto stanov.
- (6) Družstvo je povinno zajistit včasné provedení splátek úvěru spojeného s nákupem domu a pozemku a včasnost ostatních plateb z činnosti družstva vyplývající
- (7) Družstvo je povinno dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy vlastníka domu a pozemku, zejména údržba domu a po zemku.
- (8) Družstvo je povinno dodržovat a plnit povinnosti stanovené právními předpisy, zejména z hlediska daňové, účetní a spisové legislativy.
- (9) Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno se řídit ustanoveními zákona č. 101/2002 Sb., o ochraně osobních údajů
- (10) Družstvo je povinno informovat členy družstva o změnách rozhodných pro užívání bytu a společných prostor a pro plnění členských práv a povinností.
- (11) Družstvo je povinno vydat na žádost člena družstva doklad potvrzující jeho členství v družstvu.
- (12) Družstvo pro vnitřní podmínky v domě vydává a uplatňuje společný domovní řád, vyvěšený ve všech vchodech.
- (13) Nesplní-li družstvo svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jejichž existencí je výkon nájemního práva ohrožen, mají nájemce a společní nájemci právo, pokud nebyl splněn termín dohodnuté opravy, po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí u družstva uplatnit bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

### Čl. 14.

#### Převod vlastnictví bytů

- (1) Po uhrazení příslušného členského podílu bytového - podílu na koupi domu a s ním příslušejících pozemků a vyrovnání všech závazků má právo člen družstva požadovat na družstvo uzavření smlouvy, kterou na něj družstvo převádí vlastnictví jím užívané bytové jednotky a odpovídající podíl na společných částech domu a pozemků. Družstvo pak takové žádosti člena družstva do 3 měsíců od zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí vyhoví a smlouvu s ním uzavře. Je-li dům a s ním příslušející pozemky předmětem zástavy bance při poskytnutém úvěru, bude pak takový uhrazený vklad - podíl z předmětné zástavy vyvázán, nejdéle však do jednoho roku od uhrazení vkladu.
- (2) Převod bytu do osobního vlastnictví na člena družstva se provede bez zbytečných odkladů, nejdéle do jednoho roku, po jeho zaplacení a po splnění všech závazků člena vůči družstvu. Náklady spojené s takovým převodem, ani důsledky vyplývající z případného zástavního a jiného práva třetích osob souvisejících s převodem, družstvo nenese a za důsledky nezodpovídá.
- (3) Vkladem uzavřené smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky a podílu na společných částech domu a pozemků na člena družstva podle zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) do katastru nemovitostí pak v případě převodu podle tohoto článku členství v družstvu nezanká, pokud se člen družstva s družstvem nedohodnou jinak. Další vztahy se řídí podle tohoto zákona.
- (4) Jestliže členská schůze rozhodne o převodu bytů do osobního vlastnictví členů, potom jednotlivé převody ( úkony) ve smyslu odstavce 1-3 tohoto článku již nepodléhají schválení členskou schůzí a za družstvo je provádí představenstvo.

### ČÁST III. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU

#### Čl. 15.

##### Obecná ustanovení

- (1) S členstvím v družstvu je spojeno právo nájmu družstevního bytu. Konkrétní pravidla nájemního vztahu jsou určena příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, těchto stanov, usneseními členské schůze a Domovního řádu, schváleného členskou schůzí.
- (2) Právo nájemní smlouvy vzniká:
  - a) Na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného příslušným orgánem družstva.
  - b) Převodem členských práv a povinností.
- (3) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželi.
- (4) Člen družstva má právo uzavřít s předchozím souhlasem představenstva podnájemní smlouvu k bytu, k němuž má na základě členství v družstvu právo nájmu. Zásady stanoví usnesení členské schůze.

#### Čl. 16.

##### Nájemní smlouva

- (1) S každým členem družstva uzavře družstvo do 3 měsíců ode dne, kdy se družstvo po nabytí vlastnictví ujme správy domů, novou nájemní smlouvu o užívání bytu na dobu neurčitou.
- (2) Nájemní smlouva členů družstva musí kromě obligatorních náležitostí podle Hlavy sedmé Občanského zákoníku obsahovat výši a způsob plateb, záloh, poplatků a úhrad souvisejících s nájmem bytu, správou a opravami domu, výši a způsob placení splátek poměrné části kupní ceny domů a způsob výpočtu úhrad za služby.
- (3) S nečlenem družstva může družstvo uzavřít nájemní smlouvu vždy pouze na dobu určitou v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy.
- (4) Nájemní smlouva musí obsahovat označení předmětu nájmu a rozsah užívání, výši úhrady za užívání a způsob výpočtu úhrad za služby. Měla by obsahovat též popis příslušenství a popis stavu bytu.
- (5) V ostatních případech za trvání družstva budou nájemní smlouvy uzavírány nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy skutečnost rozhodná pro uzavření nové nájemní smlouvy byla družstvu písemně oznámena a prokázána způsobem požadovaným právními předpisy.
- (6) Družstvo bylo založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

#### Čl. 17.

##### Nájem a plnění poskytovaná s užíváním bytu

- (1) Družstvo členům zajišťuje plnění poskytovaná s užíváním bytu. Člen družstva je povinen hradit družstvu nájem a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle čl. 35. stanov, a to v rozsahu a ve lhůtách stanovených usnesením členské schůze.
- (2) Úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu člen družstva hradí formou měsíčních záloh, které mu jsou pravidelně, jednou ročně, vyúčtovávány. Roční vyúčtování je družstvo jako pronajímatel povinno provést ve lhůtách stanovených právními předpisy. Podrobnosti o výčtu poplatků za byt, služby, příspěvky do fondů družstva atd. a způsob jejich úhrady stanoví podrobně usnesení členské schůze, přičemž výše záloh za služby se určuje na základě cenových příslibů dodavatele a předchozí spotřeby.
- (3) Neuhradí-li člen družstva nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, tj. v termínech stanovených usnesením členské schůze, ani v náhradní lhůtě poskytnuté a stanovené mu za tímto účelem v písemném upozornění představenstva, a nepožádal-li si včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc atd.), družstvo má v takovém případě právo účtovat poplatek za prodlení.
- (4) Pokud člen družstva ani přes tato opatření, přijatá družstvem, dlužnou částku neuhradí, bude věc řešena občanskoprávní cestou.
- (5) Podmínky vzniku práva na slevu a její uplatňování nájemcem družstevního bytu stanoví usnesení členské schůze.
- (6) Člen družstva odpovídá za škodu vzniklou nesplněním povinností uvedených v předchozích odstavcích je povinen tuto škodu nahradit v plném rozsahu.
- (7) Nájemce a společní nájemci jsou povinni udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v případě skončení nájmu jej v tomto stavu předat družstvu, tato povinnost se vztahuje i na jejich dědice.

#### Čl. 18.

##### Podnájem a výměna bytů

- (1) Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu jiné osobě jen na základě písemného souhlasu představenstva družstva. Představenstvo družstva může podmínit svůj souhlas s pronájmem zaplacením poplatku na nezbytné administrativní úkony se schválením tohoto podnájmu ve výši určené usnesením členské schůze. Nájemce je povinen zajistit ve smlouvě o podnájmu, aby podnájemce po skončení podnájmu neměl právo na náhradní ubytování. Porušení tohoto bodu stanov je považováno za závažné porušení povinností podle § 711 odst. 2 písmo b) občanského zákoníku a umožňuje představenstvu podat a projednat návrh na vyloučení člena družstva.
- (2) Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít písemnou dohodu o výměně bytu s nečlenem družstva v souladu s článkem 7 odst. 3 písmo b ad. 3.
- (7) Za dodržení všech povinností nájemce bytu odpovídají družstvu výlučně nájemce nebo společní nájemci, nikoliv podnájemce.

**Čl. 19.****Zánik práva nájmu**

(1) Druhy zániku nájmu:

- a) zánikem členství člena-nájemce družstevního bytu,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem-nájemcem ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí člena-nájemce, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a to nejméně 3 měsíce předem tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce,
- d) výpovědí nájmu bez přivolení soudu podle občanského zákoníku § 711 odst. 2, písmo a), b):
  - písmo a) jestli-že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě
  - písmo b) jestli-že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu nebo nedoplnil prostředky na účtu podle § 686a odst. 3
- e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.

(2) V případě zániku členství je nájemce povinen vyklidit byt ve stanoveném nebo dohodnutém termínu, nejpozději však do dvou měsíců od zániku členství.

**Čl. 20.****Nájem nebytových prostor**

- (1) Všechny pronájmy nebytových prostor uzavírá představenstvo družstva na základě zásad o pronájmu nebytových prostor schválených členskou schůzí.
- (2) Všechny smlouvy o pronájmu nebytových prostor jsou uzavírány na dobu určitou.
- (3) O nájmu nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytů. Tyto prostory lze užívat pouze takovým způsobem, aby nebylo rušeno užívání bytů sousedících s těmito prostorami.
- (4) Před uzavřením příslušné nájemní smlouvy se vždy vyžaduje předchozí písemný souhlas všech nájemníků, jejichž byty sousedí s takovými prostorami.

**Čl. 21.****Oprava, údržba, rekonstrukce a stavební úpravy v bytech**

(1) Člen družstva je povinen na svůj náklad zajišťovat v bytě, který užívá, opravy související s jeho užíváním a běžnou údržbu tohoto bytu. Dále si hradí náklady vzniklé v souvislosti s pořízením, opravami a výměnou zařízení vestavěných a umístěných v bytě a tvořících vybavení bytu, pokud oprava či výměna nebyla vyvolána zaviněním družstva.

Družstvo zajišťuje v bytech pouze opravu, údržbu a rekonstrukci:

- a) hlavního rozvodu elektrického proudu k hlavní bytové rozvodnici;
  - b) hlavního rozvodu teplé a studené vody k bytovým vodoměrům, včetně vodoměrů;
  - c) hlavního rozvodu plynu k plynoměru;
  - d) hlavního kanalizačního svodu k přípojce bytu;
  - e) hlavního rozvodu tepla a topných těles, včetně termostatických ventilů, hlavice a poměrových indikátorů rozdělení topných nákladů (RTN);
  - f) hlavního rozvodu společné TV antény k přípojce bytu;
  - g) hlavního rozvodu a elektroinstalace centrálního odsávání příslušenství bytu. Do rozvodu centrálního odsávání bytových jednotek nesmí být zapojena žádná další přídatná elektrická odsávací zařízení (tzn. elektrické ventilátory pro WC a koupelny a kuchyňské digestoře a jiné).
- (2) Člen družstva má právo požádat družstvo o pomoc při odstranění následků nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě, jehož je nájemcem a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze.
- (3) Rekonstrukce a stavební úpravy v bytech
- a) Členové družstva jako nájemci mohou provádět v bytě, jehož jsou nájemci stavební úpravy a rekonstrukce, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Družstvo udělení souhlasu bezdůvodně neodmítne. Člen družstva je povinen si zajistit a opatřit na vlastní náklady povolení a rozhodnutí příslušných státních orgánů, pokud je k provedení stavební úpravy nebo rekonstrukce vyžadují právní předpisy. Veškeré náklady a úhrady spojené s provedením stavební úpravy či rekonstrukce ponese člen družstva. Člen družstva při provádění rekonstrukce či stavebních úprav bude dbát, aby jeho činnost v této souvislosti co nejméně narušila nebo ovlivnila výkon práv ostatních nájemců bytů a osob s nimi žijících ve společné domácnosti. Po provedení rekonstrukce či stavebních úprav je člen družstva povinen zajistit na svůj náklad úklid společných prostor domu, které byly prováděním rekonstrukce či stavebními úpravami zasaženy.
  - b) Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. 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.
- (4) Provádění oprav, včetně rekonstrukcí a stavebních úprav, údržby domu, včetně společných prostor domu.
- a) Představenstvo družstva bude členy družstva informovat o potřebě provedení takových prací, a o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (zejména o podmínkách stanovených pro výběrové řízení), o jejich splnění subjekty vybranými pro opravy a údržbu a o cenách za prováděné práce.
  - b) Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících opravy, zejména průběh a kvalitu stanovených prací a soulad se stanoveným harmonogramem
  - c) Analogicky bude postupováno v případě provádění oprav v bytech, k nimž je družstvo povinno.



## ČÁST IV. ORGÁNY DRUŽSTVA A JEJICH KOMPETENCE

### Čl. 22.

#### Obecná ustanovení

- (1) Orgány družstva tvoří:
- a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.

### Čl. 23.

#### Členská schůze

- (1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se nejméně dvakrát za rok, vždy však do dvou měsíců po sestavení účetní závěrky. Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva. K platnosti usnesení členská schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů.
- (2) K rozhodnutím týkajícím se změny stanov, vzniku, zániku, sloučení či rozdělení družstva a zvýšení či snížení základního kapitálu je třeba dvoutřetinové většiny hlasů členů družstva. Kvalifikovaná většina je dále potřeba pro přijetí rozhodnutí v zákonem stanovených případech.
- (3) Členskou schůzi svolává představenstvo družstva.
- (4) Den, místo konání a program členské schůze musí být členům družstva oznámen písemnou pozvánkou 14 (čtrnáct) dnů před konáním schůze. Konání členské schůze se oznamuje jednak vyvěšením pozvánky v domě na místě k tomu určeném a jednak distribucí pozvámek do poštovních schránek náležejících k bytům jednotlivých členů.
- (5) Na žádost jedné pětiny členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost na pořad jednání. V případě, že žádost byla představenstvu doručena po rozeslání pozvámek, uveřejní představenstvo doplnění pořadu jednání ve lhůtě do 3 dnů před konáním členské schůze písemným oznámením členům družstva. Pokud toto již není možné, lze předmětnou záležitost zařadit na program jednání pouze se souhlasem členské schůze.
- (6) Mimořádnou členskou schůzi je představenstvo povinno vždy svolat, nesnese-li věc podle představenstva odkladu anebo požádá-li o to písemně kontrolní komise nebo jedna třetina členů družstva. Jestliže představenstvo nesvolá mimořádnou členskou schůzi tak, aby se konala do 40 dnů od doručení žádosti, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat mimořádnou členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.
- (7) Každý člen družstva má jeden hlas; to se týká i společných členů. Člen se může nechat při hlasování zastoupit jiným členem na základě písemné plné moci s ověřeným podpisem zmocnitele. Člen družstva však k svému zastupování nemůže zplnomocnit člena představenstva nebo kontrolní komise.
- (8) Do působnosti členské schůze patří
- a) přijímat a měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva, kontrolní komise a jejich náhradníky,
  - c) schvalovat účetní závěrku, zprávu o hospodaření družstva, zprávu kontrolní komise, rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o úhradě ztrát,
  - d) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu,
  - e) přijímat a schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - g) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném způsobu zrušení družstva nebo změně právní formy,
  - h) rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a Obchodního zákoníku a o jiných významných majetkových dispozicích a o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s domem, ve kterém jsou byty, nebo s byty, zejména rozhodnout o otázkách spojených s převodem bytů do vlastnictví členů družstva, dále rozhodovat o zatížení nemovitostí ve vlastnictví družstva zástavním či jiným právem, uzavírání zástavních smluv, smluv o vzniku věcných břemen a jiných úkonů, představujících právní omezení, či zatížení nemovitostí,
  - i) rozhodovat o způsobu uzavírání nájemních a podnájemních smluv k bytům,
  - j) rozhodovat o uzavírání nájemních smluv k nebytovým prostorům,
  - k) rozhodovat o přidělování uvolněných družstevních bytů a nebytových prostor,
  - l) rozhodnout o převodu bytů do osobního vlastnictví členů družstva a to až po úplném splacení celkové kupní ceny domu a pozemků,
  - m) rozhodovat o uzavření smluv o koupi a prodeji nemovitostí,
  - n) určovat výši finančního limitu, do kterého může představenstvo rozhodovat o opravách, nebo rekonstrukci domu,
  - o) rozhodovat o odměnách členů představenstva a kontrolní komise,
  - p) rozhodovat o změně platebního kalendáře člena,
  - q) rozhodovat o změně účelu stavby, jejím užívání nebo o podstatných změnách i částí nemovitostí,
  - r) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutím představenstva družstva.
- (9) Členská schůze rozhoduje o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci vyhradila.
- (10) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní schůzi tak, aby se konala nejpozději do tří týdnů od termínu původní řádné schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat nezměněný pořad jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 1.
- (11) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných, pozvánka na ní a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

(12) Ustavující členská schůze na počátku svého jednání zvolí předsedu schůze, zapisovatele a dva ověřovatele zápisu. Z ustavující členské schůze musí být pořízen notářský zápis.

(13) O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis.

(14) Na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud je toto v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námítky na členskou schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námítku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li řádně svolána do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

(15) Je-li důvodem návrhu o neplatnosti rozhodnutí členské schůze skutečnost, že tvrzené rozhodnutí nebylo přijato členskou schůzí proto, že se o něm nehlasovalo, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, členskou schůzí přijatému, je možné podat žalobu do 1 měsíce ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dověděl, nejdéle však do 1 roku ode dne faktického nebo tvrzeného konání členské schůze.

## **Čl. 24.**

### **Představenstvo družstva**

(1) Představenstvo je statutárním a výkonným orgánem družstva. Představenstvo:

- a) řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami, nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jiným orgánům,
- b) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
- c) na základě usnesení členské schůze uzavírá nájemní smlouvy na užívání bytů a nebytových prostorů,
- d) projednává podněty a návrhy členů družstva, na něž je povinno odpovědět do 30 dnů,
- e) svolává členskou schůzi a připravuje pro ně podklady,
- f) odpovídá za řádné vedení účetnictví, zpracování účetní závěrky a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
- g) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
- h) odpovídá za provoz, správu a odstraňování havárií,
- i) oznamuje obchodnímu rejstříku změnu stanov,
- j) vede členskou evidenci dle článku 11.
- k) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé nájemníky, není-li rozúčtování za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, jako např. o nájemném z bytu nebo za plnění poskytovanou s užíváním bytu,
- l) nesmí bez souhlasu členské schůze zatížit nemovitostí věcnými břemeny, zástavními právy ani právy třetích osob, dalšími úvěry pro družstvo,
- m) je povinno udělit nájemci souhlas s opravou, rekonstrukcí nebo modernizací bytu, pokud tyto činnosti zvláště hrubým způsobem neomezí užívací práva ostatních nájemců bytů,
- n) odpovídá ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. za ochranu osobních údajů nájemníků užívaných v dokumentaci družstva,
- o) rozhoduje o užití finančních zdrojů družstva, které byly členskou schůzí představenstvu schváleny. Výdaje nad tento finanční limit podléhají schválení členské schůze. Výjimku tvoří pouze havarijný stav podle písmene g),
- p) vede evidenci dokumentů a správní archiv družstva.

(2) Představenstvo družstva má pět členů a dva náhradníky.

(3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva, který zastupuje předsedu představenstva v době jeho nepřítomnosti, bližší pravidla budou stanovena jednáním řádem a usnesením představenstva.

(4) Za představenstvo jedná navenek předseda představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva s tím, že pokud usnesením představenstva není stanoveno jinak, podepisuje předseda představenstva, případně místopředseda představenstva, a další členové (*člen*) představenstva. Předseda dále organizuje a řídí činnost představenstva.

(5) Představenstvo se schází podle potřeby. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

(6) Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny jeho členů, v případě rovnosti hlasů je rozhodný hlas předsedy družstva.

(7) Pro odpovědnost členů představenstva platí obdobně § 193 odst. 2, § 194 odst. 2 první až pátá věta a odstavce 4 až 7 obchodního zákoníku.

(8) V případě, že některý z členů představenstva nemůže nadále z jakéhokoli důvodu svou funkci vykonávat, požádá předseda nebo místopředseda náhradníka, aby do 30 dnů nastoupil do funkce. Podrobnosti stanoví volební řád. Člen představenstva není oprávněn sám zmocnit jinou osobu svým zastoupením.

(9) Jednotlivé záležitosti předložené k jednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

(10) Představenstvo může prostřednictvím předsedy zmocnit k zastupování družstva i jiné fyzické osoby

(11) První schůzi představenstva řídí jeho nejstarší člen do doby zvolení předsedy.

## **Čl. 25.**

### **Kontrolní komise**

(1) Kontrolní komisi tvoří tři členové a jeden náhradník, kteří jsou voleni členskou schůzí.

- (2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
- (3) Mezi pravomoci kontrolní komise patří:
- a) volit ze svých členů předsedu a místopředsedu,
  - b) kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a k tomu účelu si vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva,
  - c) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu,
  - d) projednávat stížnosti členů družstva,
  - e) vyjadřovat se k účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva,
  - f) upozorňovat představenstvo na zjištěné nedostatky a dožadovat se zjednání nápravy.
- (4) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si u 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. Pro kontrolní komisi platí obdobně ustanovení obchodního zákoníku, uvedená v článku 23 odstavci 7.
- (5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- (6) Kontrolní komise je odpovědná pouze členské schůzi.
- (7) Členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

## **Čl. 26.**

### **Pomocné orgány (odborné komise)**

- (1) K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány (odborné komise), 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 fyzická osoba, která není členem družstva.
- (5) Status takových orgánů přijme vždy ten orgán, který o zřízení konkrétního pomocného orgánu rozhodl a vždy bude platit, že členství v těchto orgánech pro členy družstva nebude nijak honorováno.

## **Čl. 27.**

### **Odměny členům orgánů družstva**

Členská schůze za vykonávání volených funkcí stanoví usnesením finanční odměnu jako náhradu za ztrátu času a ušlý zisk. Na finanční odměnu není právní nárok.

## **Čl. 28.**

### **Zákaz konkurence a odpovědnost členů orgánů za škodu**

- (1) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti.
- (2) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jím určeného člena. Tyto nároky mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze, která může rozhodnout o narovnání.

## **Čl. 29.**

### **Společná ustanovení o orgánech družstva**

- (1) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let, kteří jsou plně způsobilí k právním úkonům.
- (2) Členy představenstva a kontrolní komise mohou být jen fyzické osoby, které jsou bezúhonné ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u nichž nenastala skutečnost, která je překážkou provozování živnosti, a nejsou úpadci, tj. nebyl na jejich majetek prohlášen konkurz či uplatněno podobné opatření.
- (3) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise jsou 3 roky. Členové těchto orgánů mohou být opětovně voleni.
- (4) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou navzájem neslučitelné.
- (5) Členy představenstva a kontrolní komise nemohou být v jednom volebním období osoby blízké ve smyslu ustanovení § 116 občanského zákoníku.
- (6) Na uvolněné místo člena voleného orgánu nastupuje náhradník zvolený členskou schůzí v určeném pořadí. Pokud náhradník není, např. z důvodu, že ještě nebyl členskou schůzí zvolen, může volený orgán družstva povolat na uvolněné místo zastupujícího člena družstva, který bude vykonávat funkci až do doby než členská schůze provede volbu nového člena orgánu, nebo nového náhradníka. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena voleného orgánu.
- (7) Orgány družstva se mohou usnášet rovněž na základě hlasování per rollam. Předseda orgánů rozešle návrh rozhodnutí jednotlivým členům k vyjádření s uvedením lhůty, do níž je třeba vyjádření doručit předsedovi orgánu. V případě, že v dané lhůtě nebude vyjádření člena orgánu jeho předsedovi doručeno, platí, že nesouhlasí. Předseda orgánu je povinen oznámit ostatním členům orgánu výsledek hlasování a zajistit, že předmětné rozhodnutí bude upraveno v zápise z nejbližšího zasedání daného orgánu. Dokumenty ohledně hlasování per rollam tvoří jako příloha nedílnou součást zápisu z tohoto zasedání orgánu družstva.
- (8) Výkon funkce člena orgánu družstva končí uplynutím funkčního období, smrtí, rezignací nebo odvoláním z funkce. Člen orgánu družstva může být z funkce odvolán pouze orgánem družstva, který ho do funkce zvolil. Rezignaci je povinen odstoupící člen doručit orgánu, jehož je členem. V tomto případě končí jeho funkce dnem, kdy ji projednal orgán, který jej do funkce zvolil. Tento orgán musí projednat rezignaci na nejbližším zasedání, jinak se rezignace pokládá za projednanou uplynutím tří měsíců od jejího doručení.
- (9) Orgány družstva se usnášejí na základě veřejného hlasování. Každému členovi přísluší jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy daného orgánu družstva.
- (10) Orgány družstva jsou usnášeníschopné, pokud se jejich jednání účastní nadpoloviční většina jejich členů.

(11) Zasedání orgánů svolává jeho předseda nebo v případě potřeby kterýkoli z jeho členů. O každém jednání orgánů družstva musí být pořízen zápis, včetně údaje o hlasování a jeho výsledku. Zápis podepisuje ten, kdo jednání řídil a ten, kdo zápis sepsal. Každý člen orgánu má právo požadovat zapsání jeho názoru k projednávané záležitosti. Součástí zápisu je seznam přítomných a případně důvod neúčasti.

(12) Hlasování o orgánech družstva je veřejné.

## **ČÁST V. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### **Čl. 30.**

#### **Majetek družstva**

(1) Družstvo hospodář v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.

(2) Majetek družstva tvoří veškerý hmotný a nehmotný majetek včetně pohledávek a závazků. Družstvo je povinno se svým majetkem nakládat v souladu s účelem jeho nabytí.

(3) Další zdroje majetku družstva tvoří zejména:

- a) nájemné z bytů a nebytových prostor, poskytovaných nájemníkům družstvem
- b) úroky z bankovních vkladů družstva,
- c) dotace a dary,
- d) jiné příjmy z činnosti družstva

### **Čl. 31.**

#### **Fondy družstva**

(1) Družstvo zřizuje fondy:

- a) nedělitelný fond,
- b) fond oprav a údržby - prostředky za účelem nutných oprav a rekonstrukce domu, jeho výši bude určovat plošná výměra bytu a sklepa, výše bude stanovena rovněž s ohledem na potřeby údržby
- c) provozní fond - provozní režie družstva, náklady spojené s činností orgánů (poštovné, správní a administrativní poplatky, náklady na poradenské služby atd.)
- d) fond rezervní - jako rezerva pro mimořádné náklady (havárie, živelné pohromy atd.)
- e) fond rizikový
- f) fond členských vkladů.

(2) Finančními zdroji fondů jsou platby členů družstva, nájemné nečlenů družstva, dotace na opravy, příp. další zdroje atp. Rozhodnutím členské schůze, v návaznosti na tyto stanovy a ostatní právní předpisy, bude stanovena výše plateb do fondů a pravidla použití prostředků v těchto fondech. O použití prostředků v těchto fondech rozhoduje představenstvo družstva podle potřeb družstva v souladu s platnými právními předpisy a s pravidly stanovenými v rozhodnutí členské schůze.

(3) Družstvo může zřídit i další fondy na základě usnesení členské schůze družstva.

### **Čl. 32.**

#### **Nedělitelný fond**

(1) Družstvo zřizuje při svém vzniku ve smyslu § 235 obchodního zákoníku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu podle Čl. 4. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% z čistého ročního zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu.

(2) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy, ani se k němu nepřihlíží při výpočtu vypořádacího podílu člena. Tento fond lze použít jen ke krytí ztrát družstva

### **Čl. 33.**

#### **Rizikový fond**

(1) Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě domu specifikovaného v článku 3 odstavce 1 zřizuje rizikový fond.

(2) Člen družstva je povinen do tohoto fondu uhradit částku odpovídající 3 (troj) násobku měsíční platby člena družstva dle článku 35 těchto stanov.

(3) Člen družstva je oprávněn svůj příspěvek do rizikového fondu uhradit ve formě 6 (šesti) měsíčních splátek. Úhrada však musí být provedena způsobem a v termínu stanoveném usnesením členské schůze.

(4) Prostředky v rizikovém fondu mohou být použity pouze v následujících případech:

- a) člen družstva neuhradil splátku členského podílu (splácení úvěru), k jehož uhrazení se zavázal, a družstvo by se ocitlo v prodlení s uhrazením pravidelné měsíční splátky úvěru pořízeného na nákup nemovitostí, resp. by nebylo schopno splátku uhradit včas a v plné výši
- b) člen družstva neuhradil nájemné a zálohu na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, případně nedoplatek v rámci vyúčtování záloh na tato plnění .

(5) Jestliže družstvo bylo nuceno čerpat prostředky složené členem družstva do tohoto fondu v případech uvedených v předchozím odstavci, člen družstva je povinen příspěvek doplnit do původní výše ve lhůtě stanovené představenstvem.

### **Čl. 34.**

#### **Další členské vklady**

(1) Družstvo při svém vzniku, resp. v souvislosti s realizací koupě domu specifikovaného v článku 1 odstavce 1, eviduje platby členů na další členské vklady ( zejména vklady do fondu dalších členských vkladů) .

(2) Do fondu dalších členských vkladů jsou směřovány vklady členů družstva na splácení kupní ceny na dům a pozemky.

(3) Z těchto vkladů ( a fondu) lze hradit pouze kupní cenu domu a pozemku specifikovaných v článku 1 odstavci 1, dále úroky a splátky úvěru sjednaného družstvem na koupi těchto nemovitostí.

### **Čl. 35.**

#### **Měsíční platby členů družstva**

(1) Pravidelná řádná měsíční platba člena družstva se skládá z následujících částek:

1. Nájemné, které se skládá z následujících položek:
  - a) splácení úvěru dle. čl 36
  - b) fond oprav a údržby,
  - c) fond provozní,
  - d) fond rezervní.
2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohově), která se skládá z následujících položek:
  - a) náklady na vodné a stočné,
  - b) náklady na teplo,
  - c) náklady na výtah,
  - d) náklady na úklid domu,
  - e) náklady na odvoz odpadků,
  - f) náklady na osvětlení domu,
  - g) náklady na pojistné, daň z nemovitosti atp.
  - h) další náklady, např. rozvod TV, poplatek obstaravatelské firmě apod.

(2) Měsíční platby členů družstva na návrh představenstva projedná a schválí členská schůze. Vyšší nájemného podle odstavce 1 bodu 1 písmo b) až d) může členská schůze stanovit odlišně od návrhu představenstva.

### **Čl. 36.**

#### **Splácení členských vkladů**

(1) Splácení členských vkladů je řešeno formou peněžitých vkladů členů družstva .

K jejich úhradě se členové družstva zavázali ve stanovených termínech včetně úhrady podílu na úrocích a splátkách úvěru sjednaného družstvem na koupi nemovitostí. Další členské vklady budou spláceny následujícím způsobem:

- a) na účet družstva do 15-ti dnů od výzvy představenstva družstva, která bude navazovat na písemnou nabídku Ministerstva obrany, splatí každý člen družstva svůj podíl na 1. splátce družstva na kupní ceně domu a pozemků, který je nezbytnou podmínkou prodeje domu.
- b) na účet družstva bude každý člen družstva splácet svůj zbývající podíl na kupní ceně nemovitosti ve výši a lhůtách podle zvláštního ujednání mezi členem a družstvem a v souvislosti s podmínkami uzavřeného úvěru. Tento podíl bude splácen v pravidelných měsíčních splátkách.

(2) Rozpis a výše měsíčních splátek na úhradu dalších členských vkladů pro každého člena družstva, jehož kopii obdrží každý člen družstva, bude přílohou nájemní smlouvy uzavřené s družstvem.

(3) Členský vklad bytový lze jednorázově uhradit až do výše 100% ceny podílu člena družstva na kupní ceně nemovitostí (domu a pozemků) s tím, že, pokud by člen uhradil členský vklad bytový v plné výši, tj. 100%, na účet družstva před uzavřením smlouvy o úvěru, nebude se podílet na splácení úvěru, které družstvo uzavře na koupi domu a pozemků.

(4) Pokud člen družstva splatí kromě 1. splátky další členský vklad v hodnotě menší než 100% svého vkladu bytového na účet družstva před uzavřením smlouvy o úvěru, bude se zbývající částí do 100% svého vkladu bytového podílet na úvěru, které družstvo uzavře na koupi domu a pozemků.

(5) Mimořádnou splátku členského vkladu je oprávněn člen provést podle ustanovení a v termínech v návaznosti na úvěrovou smlouvu družstva na pořízení bytového domu. Následně bude nově definováno procentuelní plnění na úrocích a splátkách úvěru dle splacené části členského vkladu a splacených částí členských vkladů zbylých členů družstva.

### **Čl. 37.**

#### **Rozdělení zisku**

(1) Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí

(2) Neusnese-li se členská schůze o rozdělení zisku mezi členy po projednání řádné účetní závěrky, je případný zisk použit k těmto účelům v tomto pořadí:

- a) platby daní do státního rozpočtu a obci,
- b) doplnění nedělitelného a provozního fondu,
- c) k úhradě ztrát z minulých let,
- d) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze.

(3) V případě ztráty zpracuje představenstvo návrh řešení úhrady ztráty a po vyjádření kontrolní komise předloží členské schůzi návrh způsobu úhrady ztráty.

(4) O způsobu úhrady ztrát družstva rozhoduje členská schůze.

(5) Případné rozdělení čistého zisku mezi členy družstva během prvních šesti účetních období není povoleno.

### **Čl. 38.**

#### **Vedení účetnictví**

(1) Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva, které založí a vede účet u peněžního ústavu.

(2) Družstvo vede účetnictví v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

### **Čl. 39.**

(1) Po vzniku bytového družstva je správce vkladu (člen představenstva odpovědný za správu těchto vkladů do doby zápisu družstva do obchodního rejstříku) povinen splacené vklady předat i s plody a užitky bez zbytečného odkladu bytovému družstvu, ledaže jde o peněžité vklady, jež jsou uloženy na zvláštním účtu u banky zřízeném pro toto družstvo před jeho vznikem. Nevznikne-li bytové družstvo, je správce vkladu povinen splacené vklady bez zbytečného odkladu vrátit i s plody a užitky z nich. Za splnění této povinnosti ručí představenstvo společně a nerozdílně.

(2) Správce vkladu je povinen vydat písemné prohlášení o splacení vkladu nebo jeho částí jednotlivými členy bytového družstva, které se přikládá k návrhu na zápis do obchodního rejstříku

#### **Čl. 40.**

##### **Řádná (roční) účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**

(1) Družstvo je povinno sestavit za každý rok řádnou účetní závěrku, v případě, kdy to vyžadují předpisy, i mimořádnou účetní závěrku.

(2) Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.

(3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztrát k nahlédnutí.

(4) Každý člen družstva je povinen uhradit příslušnou část ztráty vykázané v roční účetní závěrce. Uhrazovací povinnost člena družstva nemůže však přesáhnout trojnásobek jeho základního členského vkladu. V případě zavinění ztráty či schodku protiprávním jednáním orgánů družstva povinnost úhrady členu nevznikne.

(5) Představenstvo je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí každého roku. Kopii výroční zprávy si může vyžádat každý člen družstva.

#### **Čl. 41.**

##### **Zánik a likvidace družstva**

(1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

(2) Družstvo se zrušuje:

a) usnesením členské schůze, schváleným 2/3 většinou všech členů družstva;

b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;

c) rozhodnutím soudu;

d) jiným způsobem stanoveným zákonem.

(3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem. Při zrušení družstva se provede likvidace podle platných právních předpisů.

(4) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba. Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení o změně právní formy obchodní společnosti. Člen družstva, který se změnou právní formy při hlasování členské schůze nesouhlasil, má právo na vypořádání, pokud po změně právní formy nevykonává práva společníka. Ustanovení § 220 odst. 3 obchodního zákoníku se použije přiměřeně, a to i při změně právní formy na veřejnou obchodní společnost.

#### **Čl. 42.**

##### **Sloučení, splynutí a rozdělení družstva**

Schválí-li členská schůze usnesení o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva, řídí se další postup podle ustanovením obchodního zákoníku. To se týká i likvidace družstva.

### **ČÁST VI.**

#### **SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

#### **Čl. 43.**

(1) Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být doručeno nebo oznámeno. Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.

(2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením stanov nebo zákonem určeno jinak

#### **Čl. 44.**

##### **Počítání času**

(1) Lhůta určená podle dnů počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její začátek.

(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 se lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, připadne poslední den lhůty na poslední den tohoto měsíce.

(3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech za to, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.

(4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty první bezprostředně následující pracovní den.

(5) Lhůta pro podání nebo vyřízení je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty podána na poštu.

(6) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů 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 1 rok.

**Čl. 45.****Přidělování uvolněných bytů**

- (1) Přidělení uvolněného bytu pro zájemce o členství v družstvu je podmíněno výběrovým řízením organizovaným představenstvem, úhradou členského vkladu určeného stanoveným podílem z celkové, resp. navýšené kupní ceny domů a úhradou dodatečného členského vkladu.
- (2) Minimální výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo družstva s ohledem na aktuální tržní hodnotu bytu v dané lokalitě, přičemž alespoň 40 % z tohoto vkladu bude převedeno do fondu oprav a údržby.
- (3) Konkrétní dispozice a podmínky výběrového řízení pro přidělování uvolněných bytů, event. nebytových prostorů, stanoví představenstvo vnitřním předpisem družstva, který schvaluje členská schůze.

**Čl. 46.**

- (1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a ostatními právními předpisy České republiky.
- (2) Pokud se některá z ustanovení těchto stanov stanou neplatnými z důvodu rozporu, nedodržení nebo změny zákona či příslušné vyhlášky, ostatní její ustanovení zůstávají v platnosti.
- (3) Tyto stanovы mohou být měněny a doplňovány pouze usnesením členské schůze za podmínek upravených článkem 23 těchto stanov.