

O B E C N Ě   P R O S P Ě Š N Ě   B Y T O V Ě   D R U Ž S T V O

LEŠETÍN PŘEROV DENISOVA 4

S T A N O V Y

ČERVEN 2014

Část I **Základní ustanovení**

článek 1

článek 2

Část II **Činnost družstva**

článek 3

Část III **Členství v družstvu**

článek 4 Vznik členství

článek 5 Družstevní podíl, členský vklad

článek 6 Přejedání a převod družstevního podílu

článek 7 Společné členství manželů

článek 8 Splynutí a rozdělení družstevních podílů

článek 9 Přeměna členství

článek 10 Členská práva a povinnosti

článek 11 Zánik členství

článek 12 Vystoupení člena

článek 13 Vyloučení člena

článek 14 Vypořádací podíl

článek 15 Členská evidence

Část IV **Práva a povinnosti spojené s užíváním bytu**

článek 16 Vznik nájmu družstevního bytu

článek 17-22 Práva a povinnosti z nájmu  
družstevního bytu

článek 23 Přenechání bytu (družstevního nebytového prostoru)  
do nájmu na určitou dobu

článek 24 Společný nájem družstevního bytu manžely

článek 25 Nájemné a úhrada za plnění poskytované s užíváním  
bytu

článek 26 Podnájem bytu

článek 27 Výměna bytu bytu

článek 28 Zánik nájmu družstevního bytu

článek 29 Nájem družstevních nebytových prostor

článek 30 Sloučení a rozdělení bytu

Část V **Orgány družstva**

článek 31

článek 32

článek 33 Jednání orgánů

článek 34 Členská schůze

článek 35 Představenstvo

článek 36 Kontrolní komise

článek 37 Pomocné orgány

článek 38 Aparát družstva

Část VI **Hospodaření družstva**

článek 39 Hospodaření družstva

článek 40 Základní kapitál družstva

článek 41 Fondy družstva

Část VII **Zrušení a likvidace družstva**

článek 42

Část VIII **Společné ustanovení**

článek 43

Část IX **Rozpočet**

článek 44

Část X **Přechodná a závěrečná ustanovení**

článek 36

## Část I.

### Základní ustanovení

#### článek 1

1. Firma: Obecně prospěšné bytové družstvo Lešetín
2. Sídlo: Přerov - Přerov I - Město, Denisova 2041/4, PSČ750 02
3. Obecně prospěšné bytové družstvo Lešetín (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, v oddílu DrXX, č.vl.13 a má přiděleno IČ 00577 472. Právní poměry družstva upravuje zákon č.90/2012 Sb., o obchodních korporacích - dále jen zákon a tyto stanovy.
4. Internetová adresa družstva je uvedena na informační desce družstva, která je umístěna v sídle družstva.

#### článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním cílem je opatřovat si společnou činností, společnými prostředky byty, hospodařit s nimi a tak se podílet na uspokojování svých bytových potřeb a tím i obecného zájmu.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

## Část II.

### Činnost družstva

#### článek 3

1. Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví obytných domů a ostatního majetku družstva.
2. Předmětem činnosti družstva je především provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění služeb poskytovaných s užíváním bytů a družstevních nebytových prostor.
3. Hlavní zásadou řízení a organizování družstva je zásada družstevní demokracie.

## Část III.

## **Členství v družstvu**

### článek 4

#### **Vznik členství**

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
3. Členství vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
  - b) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
4. Členství právnických osob je vyloučeno.
5. Členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být přiloženo potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 200,-Kč.
6. Družstvo upřednostní v žádosti o členství a byt rodinné příslušníky členů družstva.
7. Družstvo nepřijme občana za člena družstva, jestliže stav členské základy neumožňuje uspokojit jeho bytové potřeby.
8. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu doručena. Toto rozhodnutí musí být doručeno doporučeným dopisem.
9. Družstvo vrátí zápisné a členský vklad občanu, kterého nepřijalo za člena do 30 dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí.
10. Zamítavé rozhodnutí představenstva musí obsahovat zdůvodnění rozhodnutí a poučení o právu podat písemné odvolání prostřednictvím představenstvu družstva k členské schůzi do 15 dnů od doručení rozhodnutí.
11. Představenstvo doručí odvolání nejbližší členské schůzi. Rozhodnutí členské schůze je konečné.

### článek 5

#### **Družstevní podíl, členský vklad**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Každý člen může mít pouze 1 družstevní podíl.
2. Spoluvlastictví družstevního podílu je vyloučeno.
3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
4. Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný ve výši 3000,- Kč a je splatný nejpozději do 3 let od vzniku členství v hotovosti v sídle družstva.

## článek 6

### **Přechod a převod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv o povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
3. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl.4.
4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstvem spojeny.
5. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

## 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.

2. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
3. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského 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.
5. Společné členství manželů **zaniká**:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) písemnou dohodou manželů nebo písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - e) smrtí jednoho z bývalých manželů; nebo
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
6. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
7. Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## Článek 8

### **Splynutí a rozdělení družstevních podílů**

1. Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další podíl, jeho družstevní podíly splyvají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splyvají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné jen tehdy, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho

družstevního nebytového prostoru.

Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## článek 9

### **Přeměna členství**

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

## článek 10

### **Členská práva a povinnosti**

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva přímo nebo prostřednictvím volených orgánů,
  - b) volit a být volen do orgánů družstva,
  - c) účastnit se osobně jednání a rozhodování členské schůze, případně jiných orgánů družstva,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty a připomínkami nebo stížnostmi na činnost družstva k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován,
  - e) být seznámen s ročním vyúčtováním zaplacených záloh za služby spojené s užíváním bytu vč. technických údajů, kterými se roční vyúčtování řídí a obdržet případný přeplatek.
2. Člen družstva je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy a předpisy družstva, plnit usnesení orgánů družstva a řídit se rozhodnutím orgánů družstva,
  - b) platit nájemné a úhradu za služby poskytované s užíváním bytu,
  - c) hradit příspěvky na činnost družstva a za úkony určené členskou schůzí,
  - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržívat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat plnění poskytované s užíváním bytu,
  - e) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k



- užívání ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu,
- f)oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování úhrad za plnění poskytované s užíváním bytu,
- g)umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu,
- h)příspěvat podle svých možností k plnění úkolů družstva,
- ch)dodržovat a plnit družstevní směrnice.

## článek 11

### Zánik členství

#### 1. Členství v družstvu **zaniká**:

- a)písemnou 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)jednomu z manželů uzavřením dohody o zúžení společného jmění manželů (smlouvou o manželském majetkovém režimu) nebo dohody o zániku společného nájmu bytu,
- h)prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- ch)zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- i)doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,
- j)zánikem družstva bez právního nástupce.

#### 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.

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

## článek 12

### Vystoupení člena

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. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
4. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

## článek 13

### Vyloučení člena

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů, a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě

nachází.

3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi **písemnou výstrahu**. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a nebo proti členovi družstva nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode 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.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 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 14

##### **Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splněného základního členského vkladu ke dni zániku členství.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po zániku členství.
3. 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 družstevního podílu nebo výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny bytu vypořádají mezi sebou.

#### článek 15

##### **Členská evidence**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisují:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
2. Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
3. Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání evidovaných skutečností. Představenstvo umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do seznamu nahlédl. Člen družstva má právo do

seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství a obsahu zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než 1x za rok, je povinnen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou vedoucí evidenci investičních nástrojů nebo jinými právními předpisy.

## Část IV

### **Práva a povinnosti spojené s užíváním bytu**

#### článek 16

#### **Vznik nájmu družstevního bytu**

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### Článek 17

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

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s

členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen - nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

2. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení bytu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
4. Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to družstvu nejpozději do 15-ti dnů předem od doby své nepřítomnosti. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách.

### **Článek 18**

1. Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí člen - nájemce (společní členové-nájemci), není-li dále stanoveno jinak.

Člen nájemce nehradí:

- pořizování, opravy a výměny společných stoupacích rozvodů vodoinstalačních a plynových po uzavírací ventily v šachtě, včetně
- pořizování, opravy a výměny stoupacích větví kanalizačních vč. odbočovacího kusu do bytu
- pořizování, opravy a výměny vzduchotechniky
- pořizování, opravy a výměny, topných rozvodů a topných těles v budovách se společnou otopnou soustavou
- pořizování, opravy a výměny rozvodů společné televizní antény
- opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim
- pořizování, výměny, opravy a periodické (předepsané) ověřování

bytových měřičů vody a indikátorů topných nákladů  
- vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí

3. Členská schůze samosprávy může rozhodnout o odchylném způsobu úhrady oprav v bytě a úhradě nákladů spojených s běžnou údržbou bytu ve prospěch nájemce proti úpravě uvedené v předchozích odstavcích, zejména o tom, že opravy, které hradí nájemce bytu, mohou být hrazeny z dlouhodobé zálohy.

### Článek 19

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání Řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce Družstevního bytu ohrožen, má člen - nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena - nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen - nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí písemná výzva se nrvyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
5. Člen - nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze

odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

#### článek 20

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

#### Článek 21

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

#### Článek 22

Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena - nájemce družstevního bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Článek 23

##### **Přenechání bytu (družstevního nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu**

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat (družstevní nebytový prostor) fyzické popř. Právnícké osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (družstevní nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (družstevní nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu podle čl.5. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

#### článek 24

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



1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela. Běžné záležitosti týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
5. Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
  - b) dohodou manželů nebo dohodou rozvedených manželů,
  - c) rozhodnutím soudu,
  - d) smrtí jednoho z manželů,
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
6. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
7. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se
  - a) výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten, který byl určen jejich dohodou,
  - b) po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou,
  - c) výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten, který byl určen rozhodnutím soudu.
8. 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 25

### **Nájemné a úhrada za plnění poskytované s užíváním bytu**

1. Nájemné se platí měsíčně a to nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce.
2. Záloha na úhradu plnění poskytované s užíváním družstevního bytu se platí spolu s nájemným. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku družstvem vynaloženými, vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do tří měsíců poté, kdy mu bude jejich výše známa.
3. Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení a poplatek z prodlení dle platné právní úpravy.
4. Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně, nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytnuta plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytnuta vadně a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
5. Stejně právo má nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně, nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu.
6. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

## článek 26

### **Podnájem bytu**

Pronajatý byt lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s přímým souhlasem představenstva družstva na základě žádosti člena družstva a po úhradě poplatku ve výši 1.000,- Kč. Souhlas představenstva družstva se uděluje na dobu 3 let. Stanovy připouští udělení opětovného souhlasu představenstva družstva na základě nové žádosti člena družstva a po nové úhradě poplatku ve výši 1.000,- Kč. Pronájem bytu rodinnému příslušníku je bez poplatku. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinností člena družstva.

## článek 27

## **Výměna bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem představenstva dohodu o výměně bytu. Souhlas a dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu družstevních podílů.
2. Vzájemný převod povinností družstevních podílů na základě dohody o výměně bytu nastane dnem uskutečnění výměny bytu.

### článek 28

## **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká

1. Písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě.
2. Písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního roku. Není-li lhůta uvedena, skončí nájem bytu posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu.
3. Uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu.

### Článek 29

## **Nájem družstevních nebytových prostor**

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřené ustanovení stanov jako o nájmu bytu.

### článek 30

## **Sloučení a rozdělení bytu**

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

souhlasem představenstva družstva.

4. Představenstvo družstva povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru.

## Část V

### Orgány družstva

#### článek 31

Orgány družstva jsou:

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

#### článek 32

1. Orgány mohou jednat jen v záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.
2. Orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu.
3. Orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných.
4. Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně.
5. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
6. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18-ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
7. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat stanovy a obecně závazné právní předpisy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu

odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.

8. Nároky družstva zodpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
9. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze.
10. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
11. Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem, nebo členské schůzi. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím 1 měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li orgán družstva na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
12. Členům orgánu družstva může být za výkon funkce přiznána odměna dle smlouvy o výkonu funkce schválenou členskou schůzí.
13. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou neslučitelné.
14. Každému členu družstva i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
15. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázánu. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

### článek 33

#### **Jednání orgánů**

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva 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
2. Přílohu k zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis z členské schůze k nahlédnutí.

#### článek 34

### **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva. Do výlučné působnosti členské schůze náleží:
- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
  - c) volit a odvolávat členy představenstva, členy kontrolní komise, členy dalších orgánů družstva podle stanov, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
  - d) schvalovat určení výše odměny představenstva a kontrolní komise a ostatních orgánů družstva podle stanov,
  - e) schvalovat pravidla pro poskytování plnění orgánům a členům orgánů družstva,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
  - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle zákona,
  - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
  - i) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
  - j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
  - k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
  - l) rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
  - m) rozhodovat o přeměně družstva,
  - n) rozhodovat o zrušení družstva likvidací,
  - o) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - p) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
  - r) rozhodovat, projednávat a schvalovat zprávy představenstva, a kontrolní komise o činnosti družstva,
  - s) rozhodovat o stavebních opravách domů velkého stavebního rozsahu, kde náklady přesahují hodnotu 800 000,-Kč,
  - t) rozhodovat o zřizování nových bytů a družstevních nebytových prostor,
  - u) rozhodovat o nakládání s nemovitým majetkem, včetně pronájmu,
  - v) rozhodovat o zřízení zástavního práva k nemovitostem v majetku družstva,

w) rozhodovat odvolání proti rozhodnutí představenstva ve věcech stanovených zákonem nebo stanovami  
z) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.

2. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně:

- a) jedna desetina členů družstva
- b) kontrolní komise

Jestliže představenstvo nesvolá 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 členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.

3. Pozvánka na členskou schůzi je uveřejněna na internetových stránkách družstva nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze a zároveň je zaslána členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů.

4. Pozvánka obsahuje alespoň:

- a) firmu a sídlo družstva
- b) místo a dobu zahájení členské schůze, místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit
- c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
- d) program členské schůze
- e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce

5. Každý člen má na členské schůzi 1 hlas. Členská schůze je schopná se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Členská schůze se usnází většinou hlasů přítomných členů. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,
- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů,

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.

6. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do 3 týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem

jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 10 dnů před konáním náhradí členské schůze.

Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.

## článek 35

### **Představenstvo**

1. Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva.
2. Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze a podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.
3. Představenstvo má 7 členů.
4. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
5. Jednání představenstva se zúčastňuje za kontrolní komisi předseda této komise s hlasem poradním.
6. Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech záležitostech. Družstvo zastupuje předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
7. Právní jednání družstva, pro která je určena písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva.
8. Členové nebo pracovníci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno v organizačních předpisech, nebo je to v obchodním styku obvyklé.
9. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním i jiné fyzické či právnické osoby.
10. Schůzi představenstva svolává a řídí předseda (místopředseda) popřípadě pověřený člen představenstva.



11. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh na usnesení k zápisu.
12. Představenstvo volí ze svých členů předsedu (představenstva) družstva a místopředsedu (představenstva) družstva.

#### článek 36

#### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.
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 si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. 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. Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
7. Kontrolní komise má nejméně 3 členy. Má-li více členů, musí být jejich počet liché číslo.
8. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.
9. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávu o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
10. Schůzi kontrolní komise svolává a řídí předseda.
11. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

## Článek 37

### **Pomocné orgány**

K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil.

Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil.

## Článek 38

### **Aparát družstva**

1. K zabezpečení své činnosti zřizuje družstvo odborný aparát. Orgány družstva zabezpečují své úkoly zpravidla prostřednictvím tohoto aparátu.
2. Organizaci odborného aparátu družstva, jeho působnost a jeho vztahy k voleným orgánům určuje představenstvo. Odborný aparát družstva řídí předseda představenstva.

## Část VI

### **Hospodaření družstva**

#### článek 39

1. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytového hospodářství z nájmu družstevních nebytových prostor. Družstvo může k zajištění svého hospodaření vytvářet příslušné fondy a rezervy.
2. Družstvo je oprávněno vybírat poplatky za převod družstevního podílu na cizí osobu (nikoli blízkou dle příslušných ustanovení občanského zákoníku), a to ve výši, kterou určí členská schůze. Družstvo je oprávněno vybírat poplatky za povolení podnájmu bytu člena družstva a to ve výši, kterou stanoví členská schůze. Výše obou poplatků může být změněna na základě rozhodnutí členské schůze.

#### Článek 40

### **Základní kapitál družstva**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů k jejichž splacení se zavázali všichni členové družstva a nemovitosti

družstva.

2. Zapisovaný kapitál družstva se zapisuje do obchodního rejstříku a činí 50.000,-Kč. Zápis tohoto základního kapitálu nevyjadřuje celý základní kapitál.

#### Článek 41

##### **Fondy družstva**

Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále družstvo vytváří rezervu na opravy a údržbu bytového hospodářství. Tvorba a použití fondů se řídí platnými právními předpisy a těmito stanovami. Družstvo může vytvářet i další zajišťovací fondy.

##### **1. Nedělitelný fond**

Nedělitelný fond tvoří 10% zapisovaného základního kapitálu, t.j. 5.000,-Kč. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10% ročního zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 25.000,-Kč.

Prostředky nedělitelného fondu jsou volně k použití (nejsou uloženy na zvláštním účtu). Zdroje nedělitelného fondu se používají k úhradě ztráty bytového hospodářství a k převodu do fondu družstevní výstavby na pořízení investic družstevní výstavby. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

##### **2. Rezerva na opravy a údržbu**

Rezerva na opravy a údržbu bytového hospodářství se tvoří v souladu s finančním ročním plánem - rozpočtem v předem stanoveném objemu finančních prostředků.

3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku.

### Část VII

#### **Zrušení a likvidace družstva**

##### článek 42

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím soudu nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
2. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
3. Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
4. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho

jmění nabývá právní nástupce.

5. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
6. 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
7. 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.
8. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.
9. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
10. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
11. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.
12. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůze.
13. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
14. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

## Část VIII

### Společné ustanovení

#### článek 43

1. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné.
2. O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo.
3. O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

## Část IX

### Rozpočet

#### článek 44

Rozpočet, řádná účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření.

1. Představenstvo družstva je povinno na každý následující rok předložit ke schválení členské schůzi rozpočet.
2. Představenstvo družstva je povinno sestavit za každý uplynulý rok účetní závěrku a předložit jí ke schválení členské schůzi.
3. Spolu s řádnou účetní závěrkou představenstvo předkládá ke schválení členské schůzi způsob rozdělení zisku, případě úhrady ztrát.
4. Členové družstva si mohou vyžádat k nahlédnutí rozpočet nebo řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku, případě úhrady ztrát.

## Část X

### Přechodná a závěrečná ustanovení

#### článek 45

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto

právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

2. 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 a dosavadními vnitřními předpisy družstva.
3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
4. Stanovy se mění tímto novým zněním, přijatým členskou schůzí dne 12.06.2014 a nabývají účinnosti dnem zveřejnění těchto stanov ve veřejném rejstříku.