

# **STANOVY**

# **Bytového**

# **družstva**

# **533**



**Stanovy byly schváleny dne 18.6.2014**

# Obsah

Část I.....	5
Základní ustanovení .....	5
Článek 1 - Základní ustanovení.....	5
Článek 2 - Právní specifikace družstva .....	5
Část II.....	5
Činnosti družstva .....	5
Článek 3 - Činnosti družstva .....	5
Část III.....	5
Členství v družstvu .....	5
Článek 4 - Vznik členství .....	5
Článek 5 - Podmínky vzniku členství .....	6
Článek 6 - Družstevní podíl.....	6
Článek 7 - Společné členství manželů .....	6
Článek 8 - Existence společného členství .....	6
Článek 9 - Splynutí družstevních podílů .....	7
Článek 10 - Přeměna členství .....	7
Článek 11 - Rozdělení družstevního podílu .....	7
Článek 12 - Členská práva .....	7
Článek 13 - Členské povinnosti.....	8
Článek 14 - Členský vklad .....	9
Článek 15 - Pořizovací další členský vklad .....	9
Článek 16 - Dodatečný další členský vklad .....	9
Článek 17 - Převod družstevního podílu .....	9
Článek 18 - Převod části družstevního podílu .....	10
Článek 19 - Zánik a obnova členství .....	10
Článek 20 - Zánik členství dohodou.....	10
Článek 21 - Vystoupení.....	10
Článek 22 - Přechod družstevního podílu .....	10
Článek 23 - Vyloučení člena z družstva .....	11
Článek 24 - Zánik družstva.....	11
Článek 25 - Vypořádací podíl.....	12
Článek 26 - Splatnost vypořádacího podílu.....	12
Článek 27 - Seznam členů.....	13
Část IV.....	13
Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) .....	13
Článek 28 - Sestavování pořadníků .....	13
Článek 29 - Schvalování pořadníku .....	13
Článek 30.....	13
Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)13	
Článek 31 - Podmínky uzavření smlouvy .....	14
Článek 32 - Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu.....	14
Část V.....	14
Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) .....	14
Článek 33 - Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) .....	14
Článek 34 - Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu .....	14
Článek 35 - Opravy družstevního bytu .....	15
Článek 36 - Údržba a předání družstevního bytu .....	15
Článek 37 - Oznámení potřeby oprav.....	16
Článek 38 - Odstranění závad v domě.....	16
Článek 39 - Provádění stavebních úprav .....	16

Článek 40 - Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) .....	16
Článek 41 - Sleva nájemného .....	17
Článek 42 - Společný nájem družstevního bytu manžely .....	17
Článek 43 - Zánik společného nájmu .....	17
Článek 44 - Převod společného nájmu .....	18
Článek 45 - Podnájem bytu (části bytu) .....	18
Článek 46 - Výměna bytu .....	18
Článek 47 - Zánik nájmu družstevního bytu .....	18
Článek 48 - Vykližení bytu .....	18
Článek 49 - Nájem družstevních nebytových prostor .....	19
Článek 50 - Zajištění řádného využití bytů .....	19
Článek 51 - Sloučení a rozdělení bytu .....	19
Část VI .....	19
Orgány družstva .....	19
Článek 52 - Orgány družstva .....	19
Článek 53 - Podmínky členství v orgánech družstva .....	19
Článek 54 - Členství v orgánech družstva .....	19
Článek 55 - Rozhodování orgánů družstva .....	19
Článek 56 - Funkční období .....	20
Článek 57 - Výkon funkce a odměny .....	20
Článek 58 - Vztahy v orgánech družstva .....	20
Článek 59 - Hlasování v orgánech družstva .....	20
Článek 60 - Jednání orgánů družstva .....	20
Článek 61 - Zápis z jednání .....	21
Článek 62 - Členská schůze .....	21
Článek 63 - Průběh členské schůze .....	23
Článek 64 - Neplatnost usnesení členské schůze .....	24
Článek 65 - Představenstvo .....	24
Článek 66 - Působnost představenstva .....	24
Článek 67 - Složení představenstva .....	25
Článek 68 - Schůze představenstva .....	25
Článek 69 - Předseda .....	25
Článek 70 - Organizování práce představenstva .....	25
Článek 71 - Rozhodování o bytových otázkách .....	25
Článek 72 - Kontrolní komise .....	26
Článek 73 - Složení kontrolní komise .....	26
Článek 74 - Schůze kontrolní komise .....	26
Článek 75 - Pomocné orgány .....	27
Článek 76 - Zastupování družstva ve společenství vlastníků .....	27
Část VII .....	27
Hospodaření družstva .....	27
Článek 77 - Financování činnosti družstva .....	27
Článek 78 - Bytové hospodaření .....	27
Článek 79 - Ostatní hospodaření .....	27
Článek 80 - Fondy družstva .....	28
Článek 81 - Základní kapitál .....	28
Článek 82 - Nedělitelný fond .....	28
Článek 83 - Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15 .....	28
Článek 84 - Doplnkový fond družstevní výstavby .....	29
Článek 85 - Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16 .....	29
Článek 86 - Statutární fond bytového hospodářství .....	29
Článek 87 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice .....	29
Část VIII .....	29

Zrušení a likvidace .....	29
Článek 88 - Zrušení a likvidace .....	29
Článek 89 - Postup zrušení družstva .....	29
Článek 90 - Soudní zrušení družstva.....	30
Článek 91 - Likvidace družstva .....	30
Článek 92 - Vypořádání likvidace družstva.....	30
Část IX.....	30
Společná ustanovení .....	30
Článek 93 - Společná ustanovení .....	30
Článek 93 - Podněty členů.....	30
Článek 94 - Doručování .....	30
Článek 95 - Počítání času.....	31
Část X.....	31
Přechodná a závěrečná ustanovení .....	31
Článek 96 - Závěrečná ustanovení .....	31
Článek 97 - Účinnost stanov.....	32

# Část I

## Základní ustanovení

### Článek 1 - Základní ustanovení

1. Firma: **Bytové družstvo 533**
2. Sídlo **Most, Višňová 309/14, bl. 533, PSČ 434 01**
3. Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu Dr 454 ode dne 17. března 1999 a má přiděleno identifikační číslo **25049411**. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

### Článek 2 - Právní specifikace družstva

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen zákon) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

# Část II

## Činnosti družstva

### Článek 3 - Činnosti družstva

1. Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva <sup>1)</sup>.
2. Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - 2.1. provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
  - 2.2. zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva,
  - 2.3. uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním,
  - 2.4. činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.
3. V souvislosti s předmětem činnosti může družstvo stanovit družstevní správní poplatky.

<sup>1)</sup> Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytl do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

# 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 při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- 3.1. dnem vzniku družstva při založení družstva
- 3.2. dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí
- 3.3. převodem nebo přechodem družstevního podílu
4. Členství právnických osob je vyloučeno.

#### **Článek 5 - Podmínky vzniku členství**

1. Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. Zápisné zakládajících členů je splatné nejpozději do 7 dnů od podání přihlášky a činí 330,- Kč (slovy třístatřicetkorun) na každý byt. U nově přijímaných členů, např. při převodu členství činí zápisné 430,- Kč (slovy čtyřístatřicetkorun) a musí být uhrazeno při předložení přihlášky.
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
3. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení přihlášky družstvu.
4. Družstvo vrátí zápisné, základní členský vklad a vstupní vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

#### **Článek 6 - Družstevní podíl**

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

#### **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:
  - 5.1. vypořádáním společného jmění manželů;
  - 5.2. marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - 5.3. rozhodnutím soudu;
  - 5.4. písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - 5.5. smrtí jednoho z bývalých manželů;
  - 5.6. vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

#### **Článek 8 - Existence společného členství**

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

### **Článek 9 - Splynutí družstevních podílů**

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

### **Článek 10 - Přeměna členství**

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

### **Článek 11 - Rozdělení družstevního podílu**

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů, nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem 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 12 - Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

1. účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne kladně;
2. volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a dosáhl-li věku 18 let;
3. obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
4. nahlížet do seznamu členů družstva;
5. uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky určené stanovami;
6. obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
7. platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
8. obdržet kopii zápisu z členské schůze, včetně jeho příloh za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
9. obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
10. účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

## Článek 13 - Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

1. dodržovat zákony dle čl. 97, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
2. uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
3. uhradit družstvu úrok z prodlení ve výši, stanovené aktuálními závaznými právními předpisy, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a poplatek z prodlení u úhrad za služby spojené s užíváním bytu nebo z titulu příspěvku vlastníka bytu (nebytového prostoru) na správu domu a pozemku a úhrad za služby spojené s jeho užíváním vypočtené podle aktuálních závazných právních předpisů;
4. hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, se zajištěním náhradního úklidu společných prostor nebo v souvislosti se „zákonnou součinností“ vůči exekutorovi, s dražbou družstevního podílu a převodem práv a povinností, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
5. dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
6. na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
7. oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
8. umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovali technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
9. podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
10. na základě rozhodnutí představenstva, dle čl. 78 stanov a § 11), odst. 7) zákona o vlastnictví bytů přispívat na úhradu ztráty bytového hospodářství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu<sup>2)</sup>;
11. přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;
12. dle rozpisu bytového družstva, společenství vlastníků provádět nebo si zajistit úklid společného prostor v domě.

<sup>2)</sup> Spoluvlastnický podíl představuje poměr velikosti jednotky ku součtu velikostí všech jednotek v budově



## Článek 14 - Členský vklad

1. **Členský vklad** v družstvu je tvořen základním členským vkladem, vstupním vkladem podle čl. 5 a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.
2. **Základní členský vklad** je pro všechny členy družstva stejný a činí 1 000 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
3. V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
4. **Vstupní vklad** je pro všechny nebydlící členy stejný ve výši 400 Kč a je součástí budoucího pořizovacího dalšího členského vkladu při přidělování bytu. V případě zrušení členství před přidělením bytu se základní a vstupní vklad odstupujícím členům vrací.
5. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.
6. **Další členský vklad** může mít také formu nepeněžitého vkladu.
7. Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
8. Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.

## Článek 15 - Pořizovací další členský vklad

1. **Další členský vklad** představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.
2. Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu, nebo jiného než družstevního nebytového prostoru v domě.
3. Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu nebo jiného než družstevního nebytového prostoru nebo na jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt nebo nebytový prostor družstevním bytem nebo nebytovým prostorem.

## Článek 16 - Dodatečný další členský vklad

1. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
2. Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
3. Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.

## Článek 17 - Převod družstevního podílu

1. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
2. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

## **Článek 18 - Převod části družstevního podílu**

Člen může převést část svého družstevního podílu na jiného člena jen po jeho rozdělení při dodržení podmínek uvedených v čl.11.

## **Článek 19 - Zánik a obnova členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - 1.1. dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - 1.2. vystoupením člena;
  - 1.3. vyloučením člena;
  - 1.4. převodem družstevního podílu;
  - 1.5. přechodem družstevního podílu;
  - 1.6. smrtí člena družstva;
  - 1.7. prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - 1.8. zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - 1.9. doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
  - 1.10. zánikem družstva bez právního nástupce;
  - 1.11. jiným způsobem stanoveným zákonem.
2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - 2.1. zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující;
  - 2.2. pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

## **Článek 20 - Zánik členství dohodou**

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

## **Článek 21 - Vystoupení**

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

## **Článek 22 - Přechod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídnou při vypořádání dědictví.

## Článek 23 - Vyloučení člena z družstva

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 zavrženímhodným 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:
  - 2.1. poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
  - 2.2. 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.
  - 2.3. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se doručuje samostatně každému z manželů.
3. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno **udělit členovi písemnou výstrahu**. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností 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.
4. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
5. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
6. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
7. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
8. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Článek 24 - Zánik družstva

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

## Článek 25 - Vypořádací podíl

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství, a to:
  - 1.1. u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 30. se rovná základnímu členskému vkladu plus vstupnímu vkladu;
  - 1.2. u nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
  - 1.3. u vlastníka (člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt<sup>3)</sup> nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví) se rovná:
    - 1.3.1. základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu<sup>3</sup>, a dalšímu členskému vkladu podle čl. 16 (dodatečnému);
    - 1.3.2. nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) nebyly uhrazeny;
    - 1.3.3. bezúplatným převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto bytu (družstevního nebytového prostoru), a člen neměl v družstvu další členský vklad podle čl. 16 (dodatečný);
    - 1.3.4. základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
    - 1.3.5. základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
    - 1.3.6. nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku;
    - 1.3.7. základnímu členskému vkladu u bytu přidělenému jako uvolněný a poté bezúplatně převedenému do osobního vlastnictví člena dle schválených pravidel družstva.

<sup>3)</sup> Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev

## Článek 26 - Splatnost vypořádacího podílu

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
2. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
3. Vypořádací podíl podle čl. 25 odst. 1.2. je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

## **Článek 27 - Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - 1.1. jméno a bydliště nebo sídlo, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - 1.2. den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, 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 potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
6. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. 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**

### **Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

#### **Článek 28 - Sestavování pořadníků**

1. Pořadníky jsou sestavovány pro konkrétní novou bytovou výstavbu. Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.
2. V případě uvolněného bytu byt přiděluje předseda členům podle zásad schválených představenstvem tak, aby nevznikaly zbytečné ztráty.

#### **Článek 29 - Schvalování pořadníku**

1. Návrh pořadníku předloží představenstvo k připomínkám členům nejpozději dva měsíce před jeho předložením ke schválení. O zveřejnění vyrozumí družstvo členy družstva způsobem v družstvu obvyklým. Návrh pořadníku musí být přístupný členům družstva nejméně po dobu třiceti dnů. V této době mohou členové podávat své připomínky.
2. Pořadník schvaluje představenstvo družstva.
3. Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

#### **Článek 30**

### **Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

1. Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.

2. Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12) se členem družstva v případech:
  - 2.1. uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů;
  - 2.2. hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva;
  - 2.3. kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva;
  - 2.4. návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
3. Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12) se členem družstva v případech:
  - 3.1. v případě uvolnění bytu člena, který v témže družstevním domě již užívá byt nevyhovující jeho bytové potřebě, uzavřel-li člen s družstvem písemnou dohodu, že dosud užívaný byt družstvu vrátí;
  - 3.2. uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník nebo členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem;
  - 3.3. kdy člen, kterému dříve zaniklo právo nájmu vyloučením nebo výpovědí s přivolením soudu, tento byt stále užívá a skýtá záruky řádného plnění povinností člena družstva;
  - 3.4. kdy členovi, kterému dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu, v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byly pravomocně zastaveny.

### **Článek 31 - Podmínky uzavření smlouvy**

1. Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve písemně člena ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15; lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
2. Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě další členský vklad podle odst. 1, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

### **Článek 32 - Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu**

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

## **Část V**

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

#### **Článek 33 - Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

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

#### **Článek 34 - Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu**

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manžely - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je

povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud 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 domu, 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 dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za **hrubé porušení** povinností člena-nájemce.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

### Článek 35 - Opravy družstevního bytu

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 nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Člen - nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně topných těles), rozvodů STA, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě a jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak. Pokud je v budově již vypracováno prohlášení vlastníka, řídí se opravy a úhrady za tyto opravy plně prohlášením vlastníka.
3. Představenstvo družstva může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

### Článek 36 - Údržba a předání družstevního bytu

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud úhrada na něj nepřechází dle pravidel tvorby a čerpání finančních prostředků v budově. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
3. Člen 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 výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Člen 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, na pořízení a provoz technického zařízení v souvislosti s eliminací a odstraněním hluku (např. štěkot psa) a zápachu zvířete nebo náklady spojené s nuceným odchytem zvířete při jeho volném pohybu ve společných prostorech, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.

5. Člen 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 nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

### **Článek 37 - Oznámení potřeby oprav**

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 38 - Odstranění závad v domě**

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 39 - Provádění stavebních úprav**

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.

### **Článek 40 - Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

1. Člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné bytovému družstvu za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. V budoucích se vzniklým společenstvím vlastníků se představenstvo podřizuje rozhodnutí shromáždění SVJ (Společenství vlastníků jednotek). Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření vytvořených podle čl. 78, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do patnáctého dne příslušného měsíce.
5. Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s členem - nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne představenstvo na základě doporučení členské schůze, případně členské schůze vlastníků v příslušném středisku bytového hospodářství. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájem-



ného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

8. Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti nebo nezaplatí-li nedoplatek z vyúčtování záloh, je povinen zaplatit družstvu sankční poplatky podle č. 3, odst. 13.
9. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen - nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyzumí o tom družstvo.

#### **Článek 41 - Sleva nájemného**

1. Člen - 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 jeho užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo. Nájemné bude sníženo poměrně podle rozsahu podlahové plochy, kterou nemůže člen - nájemce užívat.
2. Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
3. Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
4. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen - nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
5. V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito stanovami za období od oznámení závady v bytě (nebytovém prostoru) družstvu do odstranění závady.

#### **Článek 42 - Společný nájem družstevního bytu manželů**

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manželů.
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.
5. Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

#### **Článek 43 - Zánik společného nájmu**

Právo společného nájmu družstevního bytu manželů zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;
- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů;
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

### Článek 44 - Převod společného nájmu

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.
4. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem bytu i společné členství v družstvu a nájemcem bytu a členem družstva zůstává žijící z rozvedených manželů.

### Článek 45 - Podnájem bytu (části bytu)

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s **písemným souhlasem družstva**. Podnájem může být uzavřen pouze na dobu určitou, maximálně jeden rok. Smlouva o podnájmu může být uzavřena opakovaně s tímž podnájemníkem. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 23.
2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

### Článek 46 - Výměna bytu

1. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru hodlá vyměnit byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
2. Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

### Článek 47 - Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a. zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 19;
- b. písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni, stanoveném v dohodě;
- c. písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
- d. uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- e. vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

### Článek 48 - Vyklizení bytu

1. Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
3. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
4. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen - nájemce v bytě.

### **Článek 49 - Nájem družstevních nebytových prostor**

Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na vznik nájmu družstevních nebytových prostor a na práva a povinnosti členů - nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

### **Článek 50 - Zajištění řádného využití bytů**

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem družstva.
3. Trvalé užívání družstevního bytu k jiným účelům než k bydlení není možné.

### **Článek 51 - Sloučení a rozdělení bytu**

1. Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
2. Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.
3. Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
4. V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadající na příslušné byty.

## **Část VI .**

### **Orgány družstva**

#### **Článek 52 - Orgány družstva**

Orgány družstva jsou:

- a. členská schůze;
- b. představenstvo;
- c. předseda;
- d. kontrolní komise.

#### **Článek 53 - Podmínky členství v orgánech družstva**

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

#### **Článek 54 - Členství v orgánech družstva**

1. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18ti 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.
2. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### **Článek 55 - Rozhodování orgánů družstva**

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

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

#### **Článek 56 - Funkční období**

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

#### **Článek 57 - Výkon funkce a odměny**

1. Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
2. Členům orgánů družstva je za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí v souladu s čl. 54, odst. 2, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

#### **Článek 58 - Vztahy v orgánech družstva**

1. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
2. 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 koncern, 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 bylo členskou schůzí v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

#### **Článek 59 - Hlasování v orgánech družstva**

1. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
2. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

#### **Článek 60 - Jednání orgánů družstva**

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

## **Článek 61 - Zápis z jednání**

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a. datum a místo konání schůze;
  - b. přijatá usnesení;
  - c. výsledky hlasování;
  - d. nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
3. V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
5. Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání shromáždění. Informační deska družstva se může zpřístupnit členům družstva i prostřednictvím internetových stránek.
6. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje jednací a volební řád, který schvaluje členská schůze.

## **Článek 62 - Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, která vykonává působnost jí příslušející.
2. Do 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 a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
  - d. rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněno tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
  - e. rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku;
  - f. schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
  - g. rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - h. schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
  - i. rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
  - j. rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - k. rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
  - l. rozhodovat o přeměně družstva;
  - m. rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
  - n. volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - o. schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - p. rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - q. schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, rozhodovat o pravidlech pro sestavování evidence pořadí uchazečů o družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor,
  - r. schvalovat výši poplatku na správu družstva podle čl. 40 odst. 4;

- s. schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - t. schvalovat statuty fondů;
  - u. projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - v. rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
  4. Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na němž si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.
  5. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně.
  6. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent členů družstva.
  7. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
  8. Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent zvolených delegátů je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni ji svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.
  9. Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva usnášení schopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent členů vzalo zpět svoji žádost o svolání členské schůze.
  10. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je také povinno svolat členskou schůzi, pokud jej o to požádalo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
  11. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
  12. Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
  13. Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslánou všem členům družstva na adresu jejich bydliště, uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva a případně i prostřednictvím internetových stránek družstva.
  14. Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
    - a. firmu a sídlo družstva;
    - b. místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost členů se shromáždit zúčastnit;
    - c. označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;

- d. program členské schůze;
  - e. veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze musí být k dispozici u představenstva družstva nejméně 3 dny před konáním členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k dispozici též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
15. Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze.
  16. Na žádost deseti procent členů družstva nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům družstva měnit.

### **Článek 63 - Průběh členské schůze**

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
2. Právo hlasovat na členské schůzi mají všichni členové družstva.
3. Každý člen má jeden hlas.
4. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud donucující ustanovení jiného právního předpisu nevyžadují vyšší počet potřebných hlasů.
5. V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za kterých vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a úpravu práv a povinností člena družstva spojených s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena družstva spojených s užíváním družstevního bytu, se členská schůze usnáší většinou přítomných členů.
6. Členská schůze je schopna se usnášet a rozhodovat v následujících bodech, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů družstva:
  - a. uhrazovací povinnosti;
  - b. zrušení družstva s likvidací; nebo
  - c. přeměně družstva.
7. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
8. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno alespoň deset procent všech členů družstva, nejméně však devět členů.
9. Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením
10. Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořádit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
11. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
  - a. změnu stanov;
  - b. zrušení družstva s likvidací;
  - c. přeměnu družstva;
  - d. schválení převodu nebo zastavení takové části družstva, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
12. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.

## **Článek 64 - Neplatnost usnesení členské schůze**

1. Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
2. Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

## **Článek 65 - Představenstvo**

1. Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
2. Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
3. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána 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. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

## **Článek 66 - Působnost představenstva**

1. Do působnosti představenstva náleží:
  - a. rozhodovat o hlavních směrech činnosti družstva;
  - b. rozhodovat o řízení samospráv a vymezovat okruh jejich působnosti;
  - c. rušit usnesení členských schůzí, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy nebo stanovami, zrušená usnesení může nahradit vlastním usnesením;
  - d. rozhodovat o opravě havarijního stavu budovy případně její části nebo navýšení dotací při nedostatečné tvorbě DPZ (dlouhodobě přijatých záloh) na údržbu a opravy;
  - e. určovat výši zálohy za užívání bytů a nebytových prostor a za plnění poskytovaná s užíváním bytu;
  - f. schvalovat výši mzdy a odměny předsedovi představenstva;
  - g. zajišťovat zpracování řádné účetní závěrky a hodnotit výsledky činnosti družstva a předkládat je členské schůzi ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty;
  - h. projednávat zprávy kontrolní komise a zprávy kontrol provedených jinými orgány, schvalovat a zajišťovat opatření k odstranění zjištěných nedostatků;
  - i. sestavovat pořadníky pro konkrétní novou bytovou výstavbu;
  - j. stanovit výši pořizovacího dalšího členského vkladu a dodatečného dalšího členského vkladu, při dalším přidělení družstevního bytu;
  - k. uzavírat dohody o přenechání bytu do dočasného nájmu;
  - l. rozhodovat o vyloučení z družstva;
  - m. vydávat organizační řád, jakož i jiné řády družstva a vnitrodružstevní předpisy, pokud jejich vydání nenáleží ve smyslu těchto stanov do působnosti členské schůze;
  - n. svolávat členskou schůzi a připravovat podklady pro její jednání;
  - o. dávat souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle ustanovení čl. 45;
  - p. plnit další úkoly podle těchto stanov.



### Článek 67 - Složení představenstva

1. Představenstvo má **5 členů** a 2 náhradníky. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí, určeného při jejich volbě, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
2. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
3. Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
4. Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je **pro družstvo nevhodná**. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
6. Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
7. Členové představenstva a jeho náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), (dále jen „předseda“) a místopředsedu (místopředsedy).

### Článek 68 - Schůze představenstva

1. Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zasloupanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze.
2. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
3. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

### Článek 69 - Předseda

1. Předseda není uvolněn pro výkon funkce.
2. Předsedovi přísluší:
  - a. organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
  - b. rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném stanovami;
  - c. řídit a organizovat zaměstnance a dodavatele družstva.

### Článek 70 - Organizování práce představenstva

1. V rámci této činnosti předseda družstva:
  - a. svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
  - b. organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
  - c. jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
  - d. podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

### Článek 71 - Rozhodování o bytových otázkách

1. V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
  - a. budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 30, odst. 1;
  - b. smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 odst. 5, popř. podle čl. 30, odst. 2, případně i k bytové náhradě;

- c. dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 47;
  - d. smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32.
2. Předseda dále:
- a. rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
  - b. uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 50 odst. 2.
  - c. žádosti členů podle odst. b) rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání;
  - d. informuje o své činnosti podle odst. 2a. a 2b. představenstvo.

### Článek 72 - Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
2. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
3. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
4. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
5. 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.

### Článek 73 - Složení kontrolní komise

1. Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka. Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle při jejich volbě určeného pořadí, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
2. Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou jejího nového člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
3. Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
4. Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je **pro družstvo nevhodná**. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
5. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
6. Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
7. Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
8. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

### Článek 74 - Schůze kontrolní komise

1. Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslánou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořadí jednání; k pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
2. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

3. Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

#### **Článek 75 - Pomocné orgány**

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

#### **Článek 76 - Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

1. Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
2. Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

## **Část VII**

### **Hospodaření družstva**

#### **Článek 77 - Financování činnosti družstva**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

#### **Článek 78 - Bytové hospodaření**

1. Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je bytový dům či domy nebo nebytový objekt, jehož výstavba byla samostatně financována, nebo dům, v němž jsou vymezeny jednotky podle jiného právního předpisu. Jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá, jejich výnosy a náklady se v účetnictví družstva evidují odděleně.
2. Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 40 odst. 4, z nájemného z ostatních bytů a nebytových prostor v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění spojená s užíváním všech bytů a nebytových prostor v domě, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, je-li družstvo správcem domu podle jiného právního předpisu
3. Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze. Ztráta se přednostně uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 evidovaného na příslušném středisku bytového hospodářství nebo ze statutárního fondu bytového hospodářství. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 odst. 10) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedeného fondu. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů podle čl. 15. Zisk se převede do statutárního fondu bytového hospodářství.
4. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

#### **Článek 79 - Ostatní hospodaření**

1. Příjmy na úhradu nákladů a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, středisko údržby aj.) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 40 odst. 4. členy - nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.

2. Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo střediska bytového hospodářství.
3. Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělení do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
4. Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
  - a. z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu;
  - b. z fondu dalších členských vkladů uhrazených podle čl. 16 evidovaného na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu);
  - c. rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost podle čl. 13 odst. 9. a 10. lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů);
  - d. ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
  - e. kombinací výše uvedených způsobů.

### **Článek 80 - Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů zabezpečujících zdroje družstevní výstavby další vlastní zdroje na financování činností družstva.
2. Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, příp. jiné kapitálové fondy, statutární fond bytového hospodářství, příp. další zajišťovací fondy.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.
4. Fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích), fond družstevní výstavby, doplňkový fond družstevní výstavby, statutární fond bytového hospodářství a dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, případně fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), pokud tak rozhodne představenstvo, se evidují odděleně podle jednotlivých středisek bytového hospodářství.

### **Článek 81 - Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů a dále podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečných), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

### **Článek 82 - Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
2. Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
3. Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy

### **Článek 83 - Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15**

1. Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty družstva vzniklé převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.

3. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad, při úhradě ztráty podle odstavce 2. nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

#### **Článek 84 - Doplnkový fond družstevní výstavby**

1. Doplnkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostor pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odpisuje.
2. Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) z družstevního vlastnictví podle jiného právního předpisu v těch případech, kdy se nabyvatel s převodem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

#### **Článek 85 - Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16**

1. Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.
2. Fond evidovaný na středisku ostatního hospodaření se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo na financování investičních výdajů tohoto střediska při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

#### **Článek 86 - Statutární fond bytového hospodářství**

1. Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, příp. z jiných zdrojů.
2. Fond se používá k úhradě ztráty střediska bytového hospodářství a k financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při vypořádání vlastníka jednotky podle jiného právního předpisu<sup>4)</sup>.

<sup>4)</sup> Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám některých bytových družstev.

#### **Článek 87 - Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména na rekonstrukci a modernizaci bytového domu.
3. Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.
4. Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4, převádějí se při financování investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.
5. Zálohu nebo její část lze členu - nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

## **Část VIII**

### **Zrušení a likvidace**

#### **Článek 88 - Zrušení a likvidace**

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

#### **Článek 89 - Postup zrušení družstva**

1. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

### **Článek 90 - Soudní zrušení družstva**

1. 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.
2. V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

### **Článek 91 - Likvidace družstva**

1. Dnem, kdy je družstvo zrušeno, vstupuje do likvidace.
2. Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.

### **Článek 92 - Vypořádání likvidace družstva**

1. 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.
2. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
4. 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 IX**

### **Společná ustanovení**

#### **Článek 93 - Společná ustanovení**

Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.

#### **Článek 93 - Podněty členů**

O podnětech členů k rozhodnutím a činnostem orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

#### **Článek 94 - Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.

2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a. při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - b. při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítí;
  - c. nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

### **Článek 95 - Počítání času**

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

## **Část X**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Článek 96 - Závěrečná ustanovení**

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, dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva. Stejně tak i počet členů představenstva a kontrolní komise zůstává do konce volebního období.
3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

## **Článek 97 - Účinnost stanov**

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 18.6.2014 a nabývají účinnosti dnem 1.7.2014.

V Mostě dne 18.6.2014

*Ing. Michal Černý, v.r.  
předseda představenstva  
Bytového družstva 533*

