

STANOVY DRUŽSTVA

I.

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Firma a sídlo družstva

- 1) Firma družstva: Bytové družstvo KOSMOS
- 2) Sídlo družstva: Vyškov, Vyškov - Předměstí, Tyršova 654/17, PSČ 682 01
Bytové družstvo (dále jen „družstvo“) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, č. vložky 4594, a má přiděleno identifikační číslo 28289561. Družstvo je družstvem bytovým. Právní poměry družstva se řídí zákonem a těmito stanovami.

Článek 2

Základní ustanovení

- 1) Družstvo vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně.
- 2) Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem koupě domu Tyršova 653/15 + 654/17 ve Vyškově a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů spojených s bydlením a následné vymezení jednotek a společných částí domu a převod jednotek do vlastnictví ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Článek 3

Předmět činnosti družstva

- 1) Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor. Dále je předmětem činnosti zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového fondu.
- 2) Tyto činnosti družstvo vykonává v rozsahu stanoveném § 4 Živnostenského zákona, a tudíž nejsou živností ve smyslu tohoto zákona.

Článek 4

Právní postavení družstva

- 1) Družstvo je právnickou osobou a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 2) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 3 členy.
- 3) Družstvo je obchodní korporací.

Článek 5

Základní kapitál družstva

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
- 3) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 51.000,- Kč.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 6

Základní členský vklad

- 1) Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a činí 5.400,- Kč, slovy pět tisíc čtyři sta korun českých. Zápisné uchazeče o členství činí 600,- Kč, slovy šest set korun českých.
- 2) Členství v družstvu nevznikne přede dnem splnění vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu. Po dobu trvání členství nesmí členský vklad člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Nově přijatý člen je povinen splatit zápisné při podání přihlášky do družstva a základní členský vklad do 15 dnů ode dne přijetí za člena, jinak členství nevznikne. Pokud členství nevznikne, zápisné se nevrací.

Článek 7

Další členský vklad členů družstva

- 1) Členové družstva jsou povinni zaplatit další členský vklad. Další členský vklad je určen výlučně na pořízení (koupi) domu Vyškov, Tyršova 653/15 + Tyršova 654/17 a pozemku pod tímto domem do vlastnictví družstva.
- 2) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu jednotlivých členů stanoví členská schůze. Další členský vklad může být pouze peněžitý. Splácí se na účet družstva.
- 3) Při úplatném převodu družstevního bytu a příslušejícího pozemku do vlastnictví člena se další členský vklad započte nabyvateli na úhradu kupní ceny.
- 4) Pokud člen družstva neuhradí další členský vklad v termínu stanoveném představenstvem, bude členský vklad rozdělen poměrně mezi ostatní členy.

- 5) Pokud bude v domě přidělován uvolněný byt novému členu družstva, rozhodne představenstvo současně o výši dalšího členského vkladu. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.

Článek 8

Ostatní ujednání k členskému vkladu

Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.

II.

ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

Článek 9

Vznik členství

- 1) Členy družstva mohou být pouze fyzické osoby. Členství právnických osob je vyloučeno.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovně-právním vztahem k družstvu.
- 3) Při zakládání družstva se stává dnem vzniku družstva členem družstva uchazeč o členství v družstvu, který se zúčastnil ustavující schůze družstva, jestliže zároveň splnil tyto podmínky:
 - ❖ podal písemnou přihlášku za člena družstva nejpozději na ustavující schůzi družstva,
 - ❖ zavázal se k úhradě základního členského vkladu ve výši stanovené ustavující členskou schůzí,
 - ❖ zavázal se na ustavující schůzi družstva k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními jednotlivých členských schůzí,
 - ❖ a současně, který není s úhradou nájemného, jakož i dalších úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v prodlení a nemá jakýkoliv dluh vůči Městu Vyškov a je oprávněným nájemcem bytu, příp. jeho bydlící manžel či manželka nebo se souhlasem nájemce jeho zletilý potomek, sourozenec či neteř nebo synovec a není proti němu veden ze strany Města Vyškov žádný spor týkající se nájmu bytu.
- 4) Za trvání družstva vzniká členství v družstvu:
 - ❖ přijetím za člena družstva na základě písemné členské přihlášky; o přijetí rozhoduje členská schůze družstva; k přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 5.400,- Kč a závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle článku 7; družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva,
 - ❖ převodem družstevního podílu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - ❖ přechodem družstevního podílu.

- 5) Písemná přihláška do družstva musí obsahovat:
- ❖ označení, že jde o přihlášku do družstva,
 - ❖ označení přihlašované osoby, tj. jméno, příjmení, datum narození a bydliště,
 - ❖ datum sepsání přihlášky,
 - ❖ podpis přihlašované fyzické osoby.

Článek 10 **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno; zastavení družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Převod a přechod družstevního podílu je možný jen na osobu, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena družstva.
- 4) Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených. Je-li družstevní podíl ve společném jmění manželů, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, k tomu se přihlédne při vypořádání dědictví.
- 5) Člen družstva je oprávněn převést svůj družstevní podíl na fyzickou osobu, která splňuje podmínky vzniku členství podle článku 9 převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), dochází k převodu nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) anebo k převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) včetně všech práv a povinností s ním spojených, a to včetně dluhů převodce vůči družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) převodcem anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami. Podpisy převádějícího (převádějících) a nabyvatele (nabyvatelů) musí být úředně ověřeny.

Článek 11 **Přechod družstevního podílu**

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

Článek 12

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právní vztahy z družstevního podílu ve společném jmění manželů se řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 4) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, a tedy se společným členstvím manželů v družstvu, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem.
- 5) 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.
- 6) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 7) Pro bydlení manželů se použijí ustanovení občanského zákoníku o manželském majetkovém právu, zahrnující i některá ustanovení o bydlení manželů a ustanovení občanského zákoníku o bydlení po zániku manželství v rámci ustanovení o zániku manželství.

Článek 13

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - ❖ písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
 - ❖ vystoupením člena z družstva, vyloučením člena z družstva,
 - ❖ prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena, 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, vydáním 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
 - ❖ smrtí člena družstva,
 - ❖ převodem družstevního podílu, přechodem družstevního podílu,
 - ❖ zánikem družstva bez právního nástupce.

- 2) Písemná dohoda musí být podepsána nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu. Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- 3) Vystoupením zaniká členství k poslednímu dni v měsíci, ve kterém člen písemně oznámil své vystoupení družstvu. Dnem oznámení je den, kdy bylo písemné oznámení družstvu doručeno. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem družstva. Vypořádací podíl bude vyplacen po uplynutí 3 měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo a po vyklizení a řádném předání bytu.
- 4) O vyloučení z družstva rozhoduje členská schůze družstva. Člen může být vyloučen, jestliže:
 - ❖ hrubě nebo opakovaně porušil povinnosti vyplývající z práva na uzavření smlouvy o nájmu bytu nebo z nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru),
 - ❖ přestal splňovat podmínky členství v družstvu podle zákona nebo těchto stanov,
 - ❖ z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách,
 - ❖ byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde člen užívá byt (nebytový prostor), anebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - ❖ zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho skutečný pobyt se stal pro družstvo neznámý, zneužil seznam členů, přestal splňovat podmínky pro členství, anebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.
- 5) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této výstrahy lze pouze v případě, že byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva, nebo jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 6) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky opět k členské schůzi, a to ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.
- 7) Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.
- 8) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh 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.
- 9) Rozhodnutí členské schůze 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.
- 10) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 11) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí rozhoduje členská schůze. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do

jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Článek 14

Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
 - ❖ smrtí jednoho z (bývalých) manželů,
 - ❖ písemnou dohodou (rozvedených) manželů,
 - ❖ rozhodnutím soudu,
 - ❖ písemnou dohodou manželů při převodu bytu do vlastnictví.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu. Dohoda rozvedených manželů musí obsahovat úředně ověřené podpisy obou stran.
- 3) Společné členství manželů v družstvu zaniká i převodem družstevního podílu, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace.

Článek 15

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to u nájemce družstevního bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu.
- 2) U vlastníka - člena, jemuž družstvo převedlo družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor do vlastnictví se rovná základnímu členskému vkladu, neboť další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Vypořádací podíl je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.

- 6) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 7) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Článek 16 **Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové. Je-li členem družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. Do seznamu členů se zapisuje jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování, den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členský vklad 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. Družstvo doručuje všechny písemnosti členovi na adresu uvedenou v seznamu členů, pokud člen neoznámí družstvu jinou doručovací adresu.
- 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 než 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo družstva je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, kdo osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu předseda družstva umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci.

Článek 17 **Práva a povinnosti členů družstva**

- 1) Člen družstva má zejména tato práva:
 - ❖ účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zplnomocněného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a veškeré další činnosti, která není vyhrazena voleným orgánům družstva,
 - ❖ navrhopvat kandidáty, být volen do orgánu družstva a volit orgány družstva,
 - ❖ účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
 - ❖ vznášet připomínky, stížnosti a náměty včetně hodnocení činnosti družstva jako celku, jeho orgánů a pracovníků, o vyřízení musí být informován do 30 dnů po jejich podání písemně,

- ❖ být seznámen obvyklým způsobem s řádnou účetní závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení,
- ❖ být seznámen obvyklým způsobem s ročním vyúčtováním zaplacených úhrad za užívání bytu a poskytovaných služeb spojených s jejich užíváním,
- ❖ právo na převod družstevního podílu podle těchto stanov a platných právních předpisů a při zániku členství jinak než převodem družstevního podílu na vypořádací podíl podle stanov,
- ❖ uzavřít s družstvem smlouvu o nájmu družstevního bytu, přičemž zakládajícímu členovi družstva vzniká právo na užívání bytu přiděleného představenstvem družstva formou rozhodnutí o budoucím přidělení bytu; dalším členům vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě rozhodnutí o budoucím přidělení družstevního bytu nebo rozhodnutí o přidělení družstevního bytu vydaného představenstvem družstva dle pořadníku žádosti o přidělení družstevního bytu, dále na základě převodu družstevního podílu na základě dohody o výměně bytu a na základě zdědění družstevního podílu,
- ❖ právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu bytu do vlastnictví, jehož je nájemcem, za podmínek uvedených v těchto stanovách, nahlížet do seznamu členů družstva,
- ❖ obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s pořízením kopie zápisu.

2) Člen družstva má zejména následující povinnosti:

- ❖ zaplatit další členský vklad způsobem a ve lhůtách určených těmito stanovami a ustavující schůzí družstva, popř. dalšími usneseními členských schůzí; nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. úroky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu tří měsíců,
- ❖ dodržovat právní předpisy, stanovy a plnit usnesení orgánů družstva,
- ❖ platit řádně a ve stanovených lhůtách nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jakož i úhrady za služby spojené s užíváním bytu, jakož i zálohy na ně a nedoplatky plynoucí z vyúčtování; nesplatí-li člen uvedené částky ve stanoveném termínu, mohou být proti tomuto členovi uplatněny sankce, např. poplatky z prodlení nebo může být z družstva vyloučen, přesáhne-li toto prodlení lhůtu tří měsíců; člen družstva je povinen respektovat používání dlouhodobé zálohy na opravy, udržování a chod domu výlučně na úhradu oprav a údržby společných částí domu a společných užívaných prostor a technických zařízení (vybavení prádelny, sušárny, výtahy apod.), základního technického vybavení družstva (chodníky, sušáky, přístřešky apod.), přípojky vodovodní od vodoměru k domu, kanalizační přípojky, přípojky radiátorů, rozvodů teplé a studené vody bez zařizovacích předmětů, rozvody topení, plynu a elektro, výměny oken ve společných částech domu apod.,
- ❖ dodržovat provozní řád a dbát, aby on i další osoby užívající byt plně respektovali práva ostatních nájemců v objektech ve vlastnictví družstva,
- ❖ chránit zájmy a majetek družstva, zejména upozorňovat orgány družstva na všechny případy jeho ohrožení, usilovat o odstranění zjištěných nedostatků v činnosti družstva,

- ❖ při vzniku nájmu oznámit družstvu počet osob v bytě, jejich jména, příjmení a data narození, změny těchto údajů, uzavření manželství nebo přechod nájmu oznámit družstvu bez zbytečného odkladu a neučiní-li to ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svoji povinnost,
 - ❖ jestliže ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost družstvu; současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné; neučiní-li tak, je takovou osobou družstvo; dále je povinen neprodleně oznamovat změnu adresy pro doručování,
 - ❖ umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím písemném oznámení zjišťovaly technický stav bytu (nebytového prostoru) a stav měřidel, prováděly opravy, údržbu a instalaci technických zařízení a jiné práce nutné k řádnému provozu bytu (nebytovému prostoru), popřípadě ostatních bytů a nebytových prostorů či domu jako celku,
 - ❖ podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu; uhrazovací povinnost přitom nesmí být uložena ve vyšším 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 přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond nebo 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,
 - ❖ hradit veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu,
 - ❖ oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu,
 - ❖ provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění,
 - ❖ předat družstvu veškeré podklady související se stavební činností a opravami v bytě, které podléhají stavebnímu povolení, ohlášení stavebních úprav nebo hlášení udržovacích prací do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
- 3) Člen družstva není oprávněn bez souhlasu družstva provádět jakékoliv zásahy, které by měly vliv na celkový vzhled budovy (např. umístění reklamy, klimatizační jednotky apod.).
 - 4) Členská schůze může rozšířit práva a povinnosti členů podle potřeb družstva. Rozšíření však nesmí být v rozporu s obecně platnými právními předpisy a těmito stanovami a musí být stejné pro všechny členy družstva.
 - 5) Družstvo má vůči členovi povinnost naplňovat jeho práva podle těchto stanov a současně má právo požadovat po členech plnění jejich povinností vůči družstvu.
 - 6) Další vzájemná práva a povinnosti člena a družstva jsou upravena příslušnými ustanoveními těchto stanov.

III. NÁJEM

Článek 18 Nájem družstevního bytu

- 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 zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Zakládajícímu členovi družstva vzniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, jehož byl v době vzniku členství nájemcem, dnem splacení dalšího členského vkladu.
- 3) Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu vzniká dále na základě splacení dalšího členského vkladu v případě přidělení uvolněného bytu, převodem družstevního podílu nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) 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.
- 5) Byt nebo jeho část lze dát do podnájmu jen s předchozím souhlasem příslušného orgánu družstva - představenstva. Rovněž výměna bytu podléhá schválení ze strany představenstva a součástí smlouvy o výměně musí být ujednání o převodu družstevního podílu na nabyvatele.

Článek 19 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné v poměrné výši nákladů a výdajů za správu, provoz a technické zhodnocení družstevního domu za stanovené období včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, a dále úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví podle jiných právních předpisů a zásad schválených členskou schůzí představenstvo družstva.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek určený na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši stanoví představenstvo podle zásad schválených členskou schůzí v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za poskytovaná plnění se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice 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 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Přeplatek z nájemného může být převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 8) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) zálohu na nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, respektive úrok z prodlení stanovený jiným právním předpisem.
- 9) Neoznačená platba nájemného nebo úhrady za poskytovaná plnění se použije k úhradě nejstarší pohledávky družstva, kterou má z titulu nájmu tohoto družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Článek 20

Pravidla údržby bytů a kontrola stavu bytů

- 1) Družstvo je povinno zajistit nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním včetně zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny elektrických, vodo-instalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (včetně otopných těles), rozvodů společné televizní antény, 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.
- 3) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.
- 4) Nepostarají-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 5) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytné 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.
- 6) 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 družstvu vznikla.

- 7) 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 nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 8) 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 9) V případě skončení nájmu nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
- 10) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 11) O nájmu družstevních nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení těchto stanov o nájmu družstevního bytu a ustanovení občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Článek 21

Převody bytů do vlastnictví

- 1) Družstvo na základě písemné výzvy člena (společných členů) adresované představenstvu družstva, převede do vlastnictví jednotku a spoluvlastnický oddíl na společných částech domu a pozemku dle příslušných ustanovení zákona o podmínkách převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva.
- 2) Kupní cena jednotky bude stanovena ve výši odpovídající skutečným nákladům na pořízení jednotky a podílu na pozemku družstvem tak, aby mohla být započtena na další členský vklad.

Článek 22

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze. 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 družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna při doručování písemnosti

funkcionářem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí, při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinnosti doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

- 3) Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemnosti 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 družstva.

IV. ORGÁNY DRUŽSTVA

Článek 23

Struktura orgánů a jejich jednání

- 1) Orgány družstva jsou:
- ❖ členská schůze,
 - ❖ představenstvo,
 - ❖ kontrolní komise.
- 2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva.

Článek 24

Členská schůze

- 1) Schůze členů družstva je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:
- ❖ ztráta družstva dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat,
 - ❖ družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 3) Členská schůze musí být svolána, pokud o to požádá kontrolní komise nebo alespoň deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 4) Svolavatel členské schůze nejméně patnáct dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenu. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

- 5) Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.
- 6) Do výlučné působnosti členské schůze patří:
- ❖ rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - ❖ rozhodovat o přijetí za člena družstva, rozhodovat o vyloučení člena družstva,
 - ❖ volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise a určovat jejich odměnu,
 - ❖ schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - ❖ projednávat a schvalovat zprávy představenstva o činnosti družstva,
 - ❖ schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku a rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, rozhodovat o způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování záloh na nájemné,
 - ❖ rozhodovat o změnách výše základního členského vkladu,
 - ❖ rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů podle článku 7,
 - ❖ schvalovat statuty fondů, rozhodovat o použití nedělitelného fondu,
 - ❖ schvalovat usnesení družstva, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
 - ❖ rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva, schvalovat hospodaření s majetkem družstva,
 - ❖ rozhodovat o přeměně družstva, rozhodovat o námitkách proti vyloučení člena z družstva,
 - ❖ schvalovat zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním a pro tvorbu a užití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice,
 - ❖ rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných investičních akcí, včetně výběru dodavatele,
 - ❖ rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
 - ❖ rozhodovat o zcizení majetku družstva včetně uzavírání dohod o smlouvách budoucích, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká,
 - ❖ rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva,
 - ❖ stanovovat výši uhrazovací povinnosti v případě ztráty družstva,
 - ❖ rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
 - ❖ rozhodovat o převezech bytů do vlastnictví členů družstva; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká,
 - ❖ rozhodovat o zrušení družstva s likvidací, volit a odvolávat likvidátora a schvalovat jeho odměnu, schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem.

- 7) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky týkající se družstva a jeho činnosti neuvedené v předchozím odstavci.
- 8) Členská schůze je usnášení schopná, jestliže je přítomna nadpoloviční většina členů.
- 9) Na členské schůzi se hlasuje aklamací, neusnese-li se členská schůze na hlasování hlasovacími lístky, a to třeba i v jediném bodu programu.
- 10) Pro platnost usnesení členské schůze je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů s výjimkou rozhodování o zániku družstva a přijetí a změně stanov, kdy se vyžaduje dvoutřetinová většina přítomných hlasů.
- 11) Hlasování na členské schůzi je veřejné. Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
- 12) Pokud jsou manželé společnými členy družstva ke dni konání členské schůze, postačí, zúčastní-li se jí jeden z nich. Pokud se účastní oba, musí hlasovat jednotně. Pokud hlasují rozdílně, má se za to, že se hlasování zdrželi. Obdobně se postupuje v případě, že manželství společných členů již bylo rozvedeno, ale nedošlo dosud k jejich vypořádání.
- 13) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout, jen pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.
- 14) Rozhodování per-rollam; představenstvo družstva může rozhodnout, že rozhodnutí členské schůze uskuteční per-rollam.
- 15) V případě rozhodování per-rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. Návrh rozhodnutí obsahuje text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi družstva, podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, další údaje, určí-li tak stanovy.
- 16) Nedoručí-li člen v patnáctidenní lhůtě představenstvu družstva písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí vyjádření člena mít formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
- 17) O každé členské schůzi pořizuje zápis ten, kdo ji svolal, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo svolal členskou schůzi, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona a dále dva ověřovatelé zápisu. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením družstvu.
- 18) Zápis musí zejména obsahovat:
 - ❖ datum a místo konání schůze,
 - ❖ přijatá usnesení, výsledky hlasování,
 - ❖ nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 19) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Schválení usnesení členské schůze družstvo zveřejní na informační desce družstva a způsobem pro družstvo obvyklým do sedmi dnů ode dne jeho přijetí. O rozhodnutí členské

schůze, jímž se mění stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat též schválený text změny stanov.

- 20) Každý člen družstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i její rozpor s dobrými mravy. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět návrh o usnesení členské schůze, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Nebylo-li právo uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

Článek 25

Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
- 2) Představenstvo má 3 členy.
- 3) Představenstvo volí ze svých členů předsedu a dva místopředsedy představenstva. Místopředseda zastupuje předsedu v plném rozsahu v době jeho nepřítomnosti.
- 4) Za družstvo jedná samostatně předseda představenstva družstva, v případě jeho nepřítomnosti jeden z místopředsedů představenstva.
- 5) Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, podepisují za družstvo vždy společně nejméně dva členové představenstva.
- 6) Předseda představenstva organizuje a řídí jednání představenstva a organizuje a řídí běžnou činnost družstva. Jednání představenstva s hlasem poradním se mohou zúčastnit i členové kontrolní komise.
- 7) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti:
 - ❖ řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou stanovami svěřeny jiným orgánům,
 - ❖ plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
 - ❖ projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 dnů,
 - ❖ svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
 - ❖ odpovídá za řádnou účetní závěrku a sestavuje výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou předkládá členské schůzi a kontrolní komisi k projednání,
 - ❖ projednává případy porušení či nesplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
 - ❖ odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
 - ❖ navrhuje veřejnému rejstříku zápisy změn týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin.

- 8) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Je povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 9) Schůzi představenstva svolává předseda nebo kterýkoliv z místopředsedů písemnou pozvánkou zaslanou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání, k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 10) Pro přijetí usnesení představenstva je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech jeho členů.
- 11) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami. Jejich porušení nemá vliv na účinky jednání členů představenstva vůči třetím osobám. Nikdo není oprávněn dávat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení družstva.

Článek 26 **Kontrolní komise**

- 1) Členy kontrolní komise volí členská schůze.
- 2) Kontrolní komise má tři členy. Ze svého středu volí předsedu a místopředsedu.
- 3) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Schůzi kontrolní komise svolává její předseda nebo místopředseda písemnou pozvánkou zaslanou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, nebo jiným dohodnutým způsobem doručování, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad 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.
- 4) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává všechny stížnosti členů družstva. Ze své činnosti je odpovědná pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva a představenstvo je povinno bez zbytečných odkladů oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít vážné důsledky pro hospodaření či postavení družstva a jeho členů. Vyjadřuje se k řádné účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát družstva.
- 6) Kontrolní komise upozorňuje představenstvo na zjištěné závady a vyžaduje zjednání nápravy a toto následně kontroluje.
- 7) Kontrolní komise uplatňuje nároky družstva z odpovědnosti členů představenstva za škodu.

Článek 27***Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich***

- 1) Do orgánů družstva mohou být voleni, jmenováni jen členové družstva starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů. Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná a je bezúhonná ve smyslu živnostenského podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Pro platnost usnesení členské schůze, představenstva nebo kontrolní komise se vyžaduje její řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny všech členů, není-li zákonem nebo těmito stanovami vyžadována jiná většina.
- 3) Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je 5 let.
- 4) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 5) Funkce členů představenstva a členů kontrolní komise jsou navzájem neslučitelné.
- 6) Členy představenstva a členy kontrolní komise nemohou být v jednom období osoby blízké ve smyslu příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- 7) Člen představenstva, který je do své funkce zvolen, 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. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. 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. V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 8) Jakékoliv plnění družstva ve prospěch osoby, která je orgánem družstva, lze poskytnout pouze se souhlasem členské schůze družstva.

Hlasování v představenstvu a v kontrolní komisi, protokoly o jednání

- 9) Každému členu představenstva a kontrolní komise patří jeden hlas.
- 10) Hlasuje se zásadně veřejně, pokud se na tajném hlasování v jednotlivých případech neusnese jednající orgán.
- 11) Orgány družstva vedou protokoly o průběhu jednání a o hlasování v písemné podobě. O přijatých usneseních se vyhotovují zápisy, které jsou přístupné všem členům družstva.

Článek 28
Zákaz konkurence

Členové představenstva a kontrolní komise 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 byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, 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 29
Odpovědnost členů orgánů družstva za škodu

- 1) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo.
- 2) Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 3) Mimosoudní vyrovnání schvaluje členská schůze.
- 4) Pokud náhrada škody není představenstvem vymáhána soudně, je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo kontrolního orgánu o náhradu škody, kterou družstvu způsobil, každý člen družstva.

V.
HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA

Článek 30
Společná ustanovení k hospodaření družstva, základní kapitál

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku a úhrady ztráty k nahlédnutí.
- 4) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 5) Členská schůze může rozhodnout o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu podle zákona.
- 6) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Článek 31

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
- 2) Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy, ledaže je jejich podíl na zisku převeden do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. V takovém případě se podíl členů na zisku určí podle stejného kritéria, podle kterého se podílejí na tvorbě této zálohy z nájemného.
- 3) Ztráta se uhradí z nerozděleného zisku z minulých let nebo z nedělitelného fondu. Ztrátu lze uhradit rozvržením na členy, a to ve stejné výši na každého člena. Uhrazovací povinnost podle článku 17 těchto stanov lze členům uložit teprve po vyčerpání zdrojů z nerozděleného zisku z minulých let a z nedělitelného fondu.

Článek 32

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku.
- 2) Fond se používá k úhradě ztráty družstva.

Článek 33

Tvorba FO

Záloha se tvoří pravidelnými a mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku dle článku 30. Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a dále na financování výdajů spojených s pořízením pozemku příslušejícího k domu nebo financování technického zhodnocení domu.

Článek 34

Zrušení a likvidace

- 1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2) O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. Toto rozhodnutí členské schůze musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhoduje-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravuje jiný právní předpis.
- 5) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, pokud vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,

nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem, nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se, není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel, nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy, porušuje závažným způsobem ustanovení obecně závazného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem, provozuje činnost, která je v rozporu s jiným právním předpisem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

- 6) V případě, že soud rozhodl o zrušení právnické osoby, jmenuje likvidátora.

Článek 35

Zánik, zrušení a likvidace družstva

- 1) Dnem, kdy je zrušeno, vstupuje družstvo do likvidace.
- 2) Při likvidaci družstva se postupuje podle zákona a jiných právních předpisů.
- 3) Pokud nejsou uspokojena práva věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet, ani ho jinak použít.
- 4) Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.
- 5) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.
- 6) Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny ještě nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

VI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 36

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 18. prosince 2013 jako změny dosavadních stanov a nabývají účinnosti dne 1. 1. 2014.

Účinnost těchto stanov je vázána na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích.