

# ÚPLNÉ ZNĚNÍ STANOV K 29.6.2025

## STANOVY DRUŽSTVA

### I.

#### ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

##### Článek 1

##### **Firma a sídlo družstva**

- 1) Firma družstva: **Bytové družstvo Dr. Šavrdy 8,10,12 Ostrava**
- 2) Sídlo družstva: **Dr. Šavrdy 3012/10, Bělský Les, 700 30 Ostrava**
- 3) Družstvo je obchodní korporací.

##### Článek 2

##### **Základní ustanovení**

- 1) Bytové družstvo Dr. Šavrdy 8,10,12 Ostrava (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu Dr, č. vl. 2543 a má přiděleno identifikační číslo 293 95 828. Právní poměry družstva upravuje zákon o obchodních společnostech a družstvech (dále taky jen „zákon“ nebo „ZOK“) a tyto stanovy.
- 2) Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.
- 3) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.
- 4) Ustanovení těchto stanov upravující práva a povinnosti týkající se bytu, s jehož nájmem je spojeno členství v družstvu, se vztahuje i na nebytový prostor, s jehož nájmem je spojeno členství v družstvu.

##### Článek 3

##### **Předmět činnosti družstva**

- 1) Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

##### 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.
- 2) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 3) Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů. Družstvo však musí mít stále nejméně 3 členy.

### II.

#### ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

##### Článek 5

##### **Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a splní všechny podmínky vzniku členství v družstvu. Členství právnických osob je vyloučeno.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;

- b) dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky uchazeče o členství v družstvu. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši **4.000 Kč**. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- 5) Družstvo vrátí základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 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 s výjimkou společného jmění manželů.
- 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:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - c) rozhodnutím soudu;
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů;
  - e) smrtí jednoho z manželů či bývalých manželů; nebo
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
- 6) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 7) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

#### Článek 8

##### **Splynutí družstevních podílů**

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

#### Článek 9

##### **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 zejména dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

## Článek 10 Rozdělení družstevního podílu

Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. K účinnosti rozdělení družstevního podílu dojde nejdříve splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem rozděleného družstevního podílu. Při rozdělení družstevního podílu a při převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem, kterého družstevního bytu.

## Článek 11 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze;
- b) volit a být volen do orgánů družstva;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva v souladu s článkem 25, odst. 3;
- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu 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;
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- g) platit nájemné, resp. zálohu na nájemné spojené s užíváním družstevního bytu 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;
- h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům družstva, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jeho pořízením;
- i) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

## Článek 12 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy, stanovy družstva a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) uhradit další členský vklad podle článku 14 ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit řádně a včas nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti a uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- d) dodržovat dobré mravy, dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt, včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- e) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit družstvu škodu, která takto vznikne, jako i nahradit družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme;
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, nejpozději však do 14 dnů, 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 a dále telefonní a e-mailové kontakty; neučiní-li to ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se zato, že hrubě porušil svou povinnost;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení nejméně však 3 dny předem, zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy a údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů, pokud se nejedná

o mimořádnou událost jako například havárie, ohrožení života apod. V případě mimořádné události není předchozí oznámení potřeba;

- h) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, kdy 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 a nedělitelný 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;
- i) hradit a provádět veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a hradit a provádět běžnou údržbu bytu;
- j) oznamovat družstvu veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě, vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu; před zahájením stavebních úprav či rekonstrukce v bytě je povinen vyžádat si od družstva souhlas;
- k) provádět družstvem odsouhlasené stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem;
- l) 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 vydání kolaudačního souhlasu;
- m) odstranit na svůj náklad závady a poškození vzniklé v jiných bytech či společných částech domu, které způsobil vlastní činností nebo které způsobili osoby s ním spolubydlící v bytě, příp. osoby, kterým přenechal byt či jeho část do podnájmu;
- n) platit úhrady za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva ve výši určené členskou schůzí;
- o) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

### Článek 13 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 14.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí **4.000 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) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře družstvo s členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Podmínky smlouvy, výši, splatnost a vypořádání členského vkladu obsažené ve smlouvě schvaluje členská schůze.

### Článek 14 Další členský vklad

- 1) U zakládajících členů pořizovací další členský vklad představuje peněžitý vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku, jehož výše je stanovena poměrnou částí ceny domu za jednotlivý byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem. Splatnost dalšího členského vkladu stanoví členská schůze.
- 2) Členská schůze může svým usnesením schválit podmínky a účel dodatečného dalšího členského vkladu jako vklad člena do družstva na financování technického zhodnocení bytového domu.
- 3) Výši a termín splacení dalšího členského vkladu přistoupivších členů stanoví členská schůze.

### Článek 15 Společná ustanovení k členským vkladům

- 1) Členské vklady se splácejí na účet družstva.
- 2) Členské vklady mohou být pouze peněžité.

## Článek 16

### 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 článku 5. Smlouva o převodu družstevního podílu, popřípadě prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy, musí obsahovat úředně ověřené podpisy.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
- 4) Při převodu družstevního podílu jsou převodce i nabyvatel společně a nerozdílně povinni uhradit administrativní poplatek bytovému družstvu a to 5.000 Kč v případě, že se jedná o převod družstevního podílu v linii přímé nebo 10.000 Kč ve všech ostatních případech.

## Článek 17

### Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v článku 10 na třetí osobu.

## Článek 18

### Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká zejména:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) a dalšími způsoby stanovenými zákonem.
- 2) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.
- 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 19

### Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby 6 měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nehlasoval pro změnu stanov, může z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov vystoupit. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami, uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov, doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká a členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

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

#### Článek 20

##### **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 přihlédne při vypořádání dědictví.

#### Článek 21

##### **Vyloučení člena z družstva**

- 1) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu, lze rozhodnutím představenstva z družstva vyloučit tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje členské povinnosti uvedené v zákoně, v těchto stanovách a dalších vnitrodružstevních předpisech,
  - d) je v prodlení s úhradou členského vkladu, úhradou za užívání družstevního bytu a služeb s ním spojených nebo jinými platbami určenými členskou schůzí nebo vyplývající přímo z těchto stanov po dobu 3 měsíců. Tato lhůta může být prodloužena na základě písemné žádosti o odklad plateb, která je doručena představenstvu družstva a o této žádosti o odklad plateb představenstvo kladně rozhodlo.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo 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 anebo 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 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k 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 3 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 zamítnutí námitek a 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 1 měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i 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 nezanklo.

#### Článek 22

##### **Zánik družstva**

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

### **III.**

#### **VYPOŘÁDACÍ PODÍL**

##### **Článek 23**

##### **Vypořádací podíl**

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl, který je roven výši splněného členského vkladu ke dni zániku členství.

##### **Článek 24**

##### **Splatnost vypořádacího podílu**

- 1) Vypořádací podíl je splatný ve lhůtách uvedených v § 749 zákona.
- 2) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

##### **Článek 25**

##### **Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - b) 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) Družstvo 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 družstvo 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.

### **IV.**

#### **NÁJEM BYTU**

##### **Článek 26**

##### **Nájemní smlouva**

- 1) Člen družstva – nájemce bytu je povinen na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené uzavřít nájemní smlouvu s družstvem za podmínek uvedených v těchto stanovách.
- 2) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt.
- 3) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu, vydaného příslušným orgánem družstva v souvislosti s uzavřením smlouvy o dalším členském vkladu,
  - b) převodem družstevního podílu, pokud převodce má toto právo vůči družstvu,
- 4) na základě zdědění družstevního podílu, bylo-li toto právo s družstevním podílem spojeno.
- 5) Nájemní smlouva se uzavírá písemně. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

- 6) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
- 7) Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu, podle které současně vznikne nájem tohoto člena k jinému nebo stejnému bytu nebo takový nájem vznikne v přímé souvislosti s touto dohodou o zániku nájmu.
- 8) Člen - nájemce, jemuž zaniklo členství v družstvu a nestal se vlastníkem předmětného bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 9) Pokud ví člen – nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen – nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo jako pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností člena – nájemce závažným způsobem; toto neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- 10) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všichni mohli v bytě žít v obvyklých podmínkách.

#### Článek 27

##### **Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu**

- 1) Člen družstva - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na jeho provoz a správu.
- 2) V průběhu roku je člen družstva povinen průběžně platit zálohu na nájemné ve výši stanovené členskou schůzí družstva. Tato záloha na nájemné zahrnuje předpokládané ekonomicky oprávněné náklady družstva a je splatná nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce za daný kalendářní měsíc. Nájemné zahrnuje účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce a příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.
- 3) Záloha na nájemné je zúčtována v rámci účetní závěrky se skutečnými náklady družstva za kalendářní rok. Toto vyúčtování podléhá schválení členskou schůzí. Případné přeplatky se členům nevrací, ale převádějí do následujícího účetního období na úhradu budoucího nájemného, resp. zálohy na nájemné. Nedoplatek na vyúčtované nájemné je člen družstva – nájemce družstevního bytu - povinen uhradit družstvu ve lhůtě uvedené na výzvě k úhradě nedoplatku. Členská schůze může rozhodnout o povinnosti uhradit jednorázový příspěvek na konkrétně určenou opravu nebo investici, pokud nepostačují prostředky na opravy, údržbu a investice vytvořené ze záloh na nájemné.
- 4) Záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se platí spolu se zálohou na nájemné. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady na poskytnuté plnění v průběhu kalendářního roku vyúčtuje družstvo se členem nejpozději v termínu dle platných předpisů. Vyúčtování s přeplatkem lze se souhlasem člena zaslat elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. V rámci vypořádání rozdílu mezi zálohou a skutečnými náklady družstva na plnění spojené s užíváním družstevního bytu, je družstvo oprávněno započítat své splatné pohledávky. Vyúčtováním zjištěný přeplatek družstvo členu uhradí nejpozději v termínu dle platných předpisů. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
- 5) Nezaplatí-li člen-nájemce družstevního bytu nájemné, resp. zálohu na nájemné, nebo vyúčtováním zjištěný nedoplatek, nebo úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu, resp. zálohu na úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úroky z prodlení v souladu s příslušným právním předpisem.

#### Článek 28

##### **Opravy a údržba, stavební úpravy bytu a domu**

Opravy a výměny zařízení v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen družstva jako nájemce družstevního bytu. Opravy a udržování společných částí domu hradí družstvo. Pokud členská schůze nerozhodne jinak, použijí se následující ustanovení stanov:

- 1) Nájemce zajišťuje a provádí drobné opravy v bytě, zajišťuje a provádí činnosti spojené s běžnou údržbou bytu včetně výměny předmětů vnitřního vybavení. Nájemce hradí náklady na drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu a dále náklady na všechny opravy v bytě včetně nákladů na výměnu předmětů vnitřního vybavení, jakož i nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací.

Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů elektro si zajišťuje a hradí nájemce od vnitřních bytových jističů včetně bytové rozvodnice. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů vody si zajišťuje a hradí nájemce od hlavního uzávěru vody pro byt mimo tento uzávěr. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů odpadů v bytě si zajišťuje a hradí nájemce od vstupu do svislého kanalizačního svodu. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu rozvodů plynu si zajišťuje a hradí nájemce od hlavního uzávěru pro byt, mimo tento uzávěr. Opravy, úpravy, údržbu a výměnu topných těles v bytě vč. termostatických ventilů hradí nájemce.

a) Drobné opravy související s užíváním bytu:

- (1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.
- (2) Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy a výměny:
  - i) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, pokud se nejedná o změnu skladby podlahy,
  - ii) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, včetně skleněných výplní, kování a klik a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
  - iii) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu,
  - iv) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - v) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - vi) opravy vč. výměny drobných součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, ventilátorů, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

b) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených mezi Drobnými opravami pod bodem (2) vi.

- 2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu v plné výši vynaložených nákladů, včetně náhrady nákladů na dezinfekci a deratizaci.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, umisťovat jakékoliv předměty a zařízení na fasádu budovy, venkovní okenní parapety a okenní rám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení povinnosti stanovené v tomto odstavci se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu.
- 4) Nájemce je povinen oznamovat pronajímateli veškeré stavební činnosti a opravy prováděné v bytě vyjma drobných oprav v bytě a běžné údržby bytu. Nájemce je povinen při opravě a úpravě oken z pohledu zvenčí zachovat vzhled a barevné provedení. Nájemce je dále povinen v rámci stavebních prací zachovat přístup do šachtice, kde jsou vedena stoupací potrubí, po celé její šířce a výšce z důvodu opravy nebo výměny stoupacího potrubí. Pokud přístup nebude zachován, hradí případné vícenásobné náklady nájemce.
- 5) Nájemce je povinen provádět stavební činnosti a opravy v bytě v souladu se stavebním zákonem v platném znění.
- 6) Nájemce je povinen předat pronajímateli 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 vydání kolaudačního souhlasu.
- 7) Nájemce je provozovatelem elektrických rozvodů a zařízení v bytě. Jejich revize a opravy zajišťuje na své náklady.
- 8) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu nebo domu rozhoduje družstvo podle pravidel uvedených v těchto stanovách a vnitrodružstevních předpisech. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a v případě potřeby umožnit přístup do bytu, i když o těchto pracích sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas.

- 9) Nájemce nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, do bytových vodoměrů, údržba a opravy včetně výměn těchto společných částí přísluší výlučně družstvu, pokud k výměně nebo opravě nemá písemný souhlas družstva.
- 10) Nájemce je povinen písemně 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. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.
- 11) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem, 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 družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 12) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, popř. osoby, které do domu pustil (podnájemce, návštěva nebo dodavatel nájemce či podnájemce). Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 13) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva (mezi tyto patří i např. instalace nebo odpojení plynového spotřebiče, zrušení otopného tělesa apod.), a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Porušení této povinnosti je důvodem pro postup podle čl. 21.
- 14) I když nájemce provádí stavební úpravy bytu se souhlasem družstva, nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

## Článek 29

### **Společný nájem družstevního bytu manželů**

- 1) Společný nájem družstevního bytu manželů 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 podle občanského zákoníku 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.
- 6) 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; nebo
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
- 7) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 8) 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.
- 9) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými

členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### Článek 30

##### **Nájem bytu nečlenovi družstva**

- 1) O přidělení uvolněného bytu, k němuž není vázán členský vztah ani jiné oprávnění, jakož i o sjednání výše nájemného a dalších podmínkách nájemní smlouvy rozhoduje představenstvo družstva.
- 2) Smlouvu o nájmu s nečlenem lze uzavřít pouze na dobu určitou, nejdéle na dobu 12 měsíců s možností prolongace.

#### Článek 31

##### **Podnájem bytu**

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu s písemným souhlasem pronajímatele, pokud to zákon vyžaduje. Souhlas s podnájemem bude vystaven maximálně na dobu 12 měsíců, a to na základě písemné žádosti nájemce, a může být následně na žádost nájemce prodloužen. Dá-li nájemce byt do podnájmu v rozporu s tímto ustanovením, považuje se za porušení povinnosti podle čl. 12 odst. a).
- 2) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

### **V.**

#### **ORGÁNY DRUŽSTVA**

#### Článek 32

##### **Struktura orgánů a jejich jednání**

- 1) Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo.
- 2) Orgánem družstva nebo jeho členem může být jen člen družstva. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 3) Hlasování v orgánech družstva je veřejné. O každém jednání orgánu družstva se pořizuje zápis podle článku 33, bod 14 těchto stanov či článku 34, bod 12 těchto stanov.
- 4) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.

#### Článek 33

##### **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Členská schůze je svolávána představenstvem dle potřeby, nejméně však jednou za rok. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce v sídle družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů, případně se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Pozvánka musí být na informační desce družstva až do okamžiku konání členské schůze.

Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi, požádá-li o to písemně alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, a to tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti. Nesplní-li tuto povinnost žádný z členů představenstva ani do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů.

Do výlučné působnosti členské schůze patří:

- a) přijímat a měnit stanovy,
- b) volit a odvolávat členy představenstva, včetně stanovení výše odměn členů představenstva,

- c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, popř. způsobu úhrady ztráty,
  - d) schvalovat smlouvu o výkonu funkce podle § 59 zákona,
  - e) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
  - f) rozhodovat o námitkách člena družstva proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - g) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
  - h) schvalovat podmínky smlouvy o dalším členském vkladu,
  - i) schvalovat převod nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva,
  - j) rozhodovat o přeměně družstva,
  - k) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
  - l) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o výši jeho odměny,
  - m) schvalovat konečnou zprávu o průběhu likvidace a návrh na použití likvidačního zůstatku,
  - n) schvalovat domovní řád, provozní řád, jednací řád, volební řád a další dokumenty,
  - o) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
  - p) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách zajištění,
  - q) schvalovat majetkové a finanční úkony nad 200.000 Kč, vyjma úhrady médií.
- 3) Členská schůze si může vyhradit rozhodování kterékoliv otázky, týkající se družstva a jeho činnosti, neuvedené v předchozím odstavci, pokud rozhodování v této otázce není svěřeno zákonem do působnosti představenstva družstva.
- 4) Členská schůze je usnášeníschopná, jestliže je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů. Při posuzování usnášeníschopnosti a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo dle § 660 až 662 ZOK.
- 5) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.
- 6) K přijetí usnesení o změně stanov se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích vyšší počet hlasů.
- 7) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva /§ 643 odst. 2 ZOK/.
- 8) Vyhradí-li si členská schůze rozhodování o určité záležitosti do své působnosti v souladu s odstavcem 4 tohoto článku stanov, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, ledaže jsou přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi /§ 658 ZOK/.
- 9) Při hlasování členské schůze má každý člen družstva jeden hlas.
- 10) Manželé, jsou-li společnými členy, mají jeden hlas a hlasuje pouze jeden z nich.
- 11) Člen družstva může být na členské schůzi zastoupen jinou osobou, popř. jiným členem družstva, a to na základě plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá plnou moc udělenou žádnou.
- 12) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původní členskou schůzi náhradní členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný program jednání a je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odstavce 5) tohoto článku stanov. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva /§ 648 odst. 2 ZOK/.
- 13) O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Ten, kdo členskou schůzi svolal, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům jednání, plné moci dle odstavce č. 12. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. O rozhodnutí členské schůze o změně stanov a dalších rozhodnutích dle § 659 odst. 2 ZOK, musí být pořízena veřejná listina.

- 14) Připouští se rozhodování per rollam podle § 652 až 655 zákona o obchodních korporacích.
- 15) Člen družstva nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může podat návrh soudu, aby rozhodl o neplatnosti usnesení členské schůze dle ustanovení občanského zákoníku /§ 663 ZOK, § 258 občanského zákoníku/ pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Právo dovolat se neplatnosti zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o usnesení dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do 1 roku od přijetí usnesení.
- 16) Z jednání členské schůze lze pořizovat audiozáznam pro potřeby pořízení zápisu.

#### Článek 34

##### **Představenstvo družstva**

- 1) Představenstvo je 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 jednoho místopředsedu představenstva.
- 4) Za družstvo jednají samostatně předseda představenstva družstva, v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění člen představenstva.
- 5) Je-li pro právní jednání, které 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.
- 7) Představenstvu náleží zejména tyto činnosti:
  - a) plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - b) rozhoduje o majetkových a finančních dispozicích do 200.000 Kč včetně,
  - c) rozhoduje o přijetí za člena družstva,
  - d) rozhoduje o vyloučení člena z družstva,
  - e) projednává podněty a návrhy členů družstva a stížnosti nečlenů družstva, na něž je povinnost odpovědět do 30 dnů,
  - f) svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady,
  - g) zabezpečuje vypracování řádné účetní závěrky a výroční zprávy o hospodaření družstva, které předkládá členské schůzi k projednání,
  - h) projednává případy porušení či neplnění povinností členy družstva i nájemníky bytů a je oprávněno vydávat písemné výstrahy,
  - i) odpovídá za provoz, správu a vedení administrativy družstva,
  - j) navrhuje příslušným orgánům zápisy změn ve veřejném rejstříku týkající se zapisovaných skutečností a zasílá příslušné doklady do sbírky listin v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob.
- 8) Schůze představenstva svolává předseda představenstva nebo kterýkoliv člen představenstva. Pravidla svolávání si určí představenstvo po svém zvolení.
- 9) Představenstvo se schází podle potřeby.
- 10) Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 11) O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
- 12) Představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a těmito stanovami.

#### Článek 35

##### **Společná ustanovení o orgánech družstva a členství v nich**

- 1) Členem volených orgánů družstva může být jen osoba plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní existovat překážka provozování živnosti.
- 2) Funkční období členů představenstva je 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.

- 3) Všichni členové družstva mohou být voleni do orgánů opětovně.
- 4) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit. Výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal nebo měl projednat orgán, jehož je členem. Příslušný orgán je povinen projednat odstoupení bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání poté, co bylo odstoupení družstvu doručeno. Výkon funkce končí nejpozději 3 měsíce od doručení odstoupení. Jestliže odstupující člen oznámí své odstoupení na zasedání příslušného orgánu, končí výkon funkce uplynutím 2 měsíců po takovém oznámení, neschválí-li příslušný orgán na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) Vztah mezi družstvem a členem orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními občanského zákoníku o příkazu, ledaže ze smlouvy o výkonu funkce nebo zákona neplyne něco jiného.
- 6) Smlouva o výkonu funkce se sjednává písemně a schvaluje ji, včetně změn, členská schůze. Není-li odměňování ve smlouvě o výkonu funkce sjednáno v souladu se ZOK, platí, že je výkon funkce bezplatný.
- 7) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze.

### Článek 36 **Zákaz konkurence**

Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného, nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o bytové družstvo, koncern, společenství vlastníků jednotek, nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

## VI. **HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### Článek 37 **Společná ustanovení k hospodaření družstva**

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
- 2) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
- 3) Účetní závěrku zpřístupní představenstvo alespoň 15 dnů přede dnem konání členské schůze v sídle družstva nebo v jiném místě určeném v pozvánce na členskou schůzi družstva.
- 4) Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budově s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, ledaže s podmínkami převodu předem souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, a všichni členové družstva, kteří mají podle platného znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu /§ 751 ZOK/.
- 5) Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila /§ 752 ZOK/.

### Článek 38 **Nedělitelný fond**

Družstvo zřídilo při svém vzniku nedělitelný fond. Tento se nebude dále doplňovat. Nedělitelný fond lze použít pouze k úhradě ztrát družstva.

### Článek 39 **Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty**

- 1) Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztráty.
- 2) Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.

**VII.**  
**ZÁNÍK, ZRUŠENÍ A LIKVIDACE DRUŽSTVA**

Článek 40  
**Zánik družstva**

- 1) Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) rozhodnutím soudu,
  - c) z dalších důvodů stanovených zákonem.
- 2) Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

**VIII.**

Článek 41  
**Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu zapsanou v seznamu členů, případně do místa, které je družstvu známe.
- 2) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla 3. pracovní den po odeslání, byla-li odeslána na adresu v jiném státu, pak 15. pracovní den po odeslání.

**IX.**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

Článek 42  
**Platnost stanov**

- 1) Tyto stanovy nabývají platnosti dnem jejich schválení členskou schůzí družstva.
- 2) O změně stanov rozhoduje členská schůze. Družstvo je povinno neprodleně po změně stanov uvědomit o tom rejstříkový soud.

Za představenstvo družstva: