

# **STANOVY**

## **Bytového družstva Strakonice, Ellerova 1099**

### **Část I.**

#### **Základní ustanovení**

#### **Článek 1**

##### **Firma a sídlo**

1. Firma družstva je: Bytové družstvo Strakonice, Ellerova 1099
2. Sídlo družstva je: Strakonice, Ellerova 1099, PSČ 386 01.
3. Bytové družstvo Strakonice, Ellerova 1099 (dále též družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle Dr, vložce 274 a má přiděleno identifikační číslo 251 63 647.
4. Družstvo se podřizuje zákonu o obchodních korporacích jako celku.
5. Právní poměry družstva upravuje zejména zákon o obchodních korporacích číslo 90/2012 Sb. (dále též zákon), občanský zákoník číslo 89/2012 Sb. a tyto stanovy.

#### **Článek 2**

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajištění bytových potřeb svých členů. Může provozovat za podmínek stanovených obecně platnými právními předpisy i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
3. Členové družstva neručí za závazky družstva.
4. Družstvo je obchodní korporací.

### **Část II.**

#### **Činnosti družstva**

#### **Článek 3**

##### **Předmět činnosti**

Předmětem činnosti je zajištění správy, provozu a údržby vlastních nemovitostí, pronájem bytů a nebytových prostor a zajištění základních služeb spojených s jejich užíváním.

#### **Článek 4**

##### **Zapisovaný základní kapitál**

Zapisovaný základní kapitál činí 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).

### **Část III.**

#### **Členství v družstvu**

## **Článek 5**

### **Vznik členství**

1. Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.

2. Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.

3. Za člena družstva nemusí být přijata osoba, jejíž členství v družstvu zaniklo již dříve vyloučením.

4. Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:

- a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
- b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí;
- c) převodem nebo přechodem družstevního podílu.

5. Členství právnických osob v družstvu je vyloučeno.

## **Článek 6**

### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.

3. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

## **Článek 7**

### **Převod družstevního podílu**

1. Družstevní podíl může člen převést na jiného člena družstva. Dohoda o převodu družstevního podílu na jinou osobu nepodléhá souhlasu představenstva.

2. 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 V. stanov.

3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

## **Článek 8**

### **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 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 9 Splynutí družstevních podílů**

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

## **Článek 10 Přeměna členství**

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

## **Článek 11 Rozdělení družstevního podílu**

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

určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## **Článek 12** **Členská práva a povinnosti**

### 1. Kategorii A představují

Členská práva:

- a) na 1 hlas při hlasování na členské schůzi;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný a splňuje-li další podmínky, stanovené zákonem či stanovami družstva;
- c) na podíl na zisku schválený členskou schůzí k rozdělení určený dle poměru složeného členského vkladu vůči základnímu kapitálu družstva;
- d) na podíl na likvidačním zůstatku ve výši určené poměrem členského vkladu k vkladům ostatních členů;
- e) na informace o hospodaření družstva a o jeho záměrech, schválené členskou schůzí;
- f) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením;
- g) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Členské povinnosti:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) dát na vědomí představenstvu neprodleně převod družstevního podílu,
- c) chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou a podle svých sil jej zvelebovat;
- d) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala,
- e) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva;

### 2. Kategorii B představují veškerá práva a povinnosti člena kategorie A a navíc

Členská práva:

- a) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu a řádně využívat byt, na nějž byl složen další členský vklad;
- b) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
- c) na převod družstevního bytu do vlastnictví dle platných právních předpisů.

Členské povinnosti:

- a) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, platit nájemné (pokud je stanoveno) a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně (včetně mimořádného příspěvku na dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice) ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
- b) dodržovat domovní řád, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu

v řádném stavu a udržovat elektrické a plynové spotřebiče v provozuschopném stavu dle návodu k obsluze vydaného výrobcem a zajišťovat předepsané kontroly a revize elektrického a plynového zařízení v bytě dle platných předpisů;

c) 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;

d) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;

### **Článek 13**

#### **Členský vklad**

1. Základní členský vklad činí 3.000,- Kč (slovy tři tisíce korun českých). Splacením základního vkladu jsou členu přiznána práva a povinnosti kategorie A. Přistupující člen je povinen složit základní členský vklad v peněžité formě nejpozději do 15 dnů od rozhodnutí o jeho přijetí za člena.

2. Člen se může zavázat k dalšímu členskému vkladu. Výši a splatnost tohoto vkladu určí každému členu představenstvo. Další členský vklad se použije zejména na koupi bytového domu včetně pozemku, na financování technického zhodnocení domu a na správu bytového fondu. Splacením dalšího vkladu jsou členu přiznána práva a povinnosti kategorie B.

3. Převodem bytu nebo nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva další členský vklad zanikne, protože byl zdrojem financování převedeného bytu.

### **Článek 14**

#### **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů.

2. Do seznamu se zapisuje jméno, bydliště a datum narození fyzické osoby jako člena, výše členského vkladu, výše v níž byl splacen a datum splacení a kategorie členství, popřípadě další rozhodné skutečnosti.

3. Člen družstva má právo žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů.

4. Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.

5. Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

6. Pokud jde o nakládání s osobními údaji členů družstva, řídí se družstvo zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

## **Článek 15**

### **Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

- 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) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
- h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
- i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu; byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
- j) zánikem družstva bez právního nástupce.

## **Článek 16**

### **Zánik členství dohodou**

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

## **Článek 17**

### **Vystoupení**

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

2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.

3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží.

4. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

5. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

## **Článek 18**

### **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 přihlédně při vypořádání dědictví.

## **Článek 19**

### **Vyloučení člena z družstva**

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, anebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.

2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:

- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

3. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.

4. Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách mělo 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 nebo proti členovi družstva.

5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## **Článek 20 Zánik družstva**

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

## **Článek 21 Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství vzniká bývalému členovi družstva nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

2. Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného základního a dalšího členského, případně majetkového vkladu k souhrnu vkladů ostatních členů. Vypočítává se jako podíl z vlastního kapitálu družstva, sníženého o nedělitelný fond, fond splátek a fond rekonstrukcí, uvedeného v účetní závěrce za kalendářní rok, v němž členství zaniklo.

3. Vypořádací podíl je splatný v penězích do tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to po odečtení nesplněných závazků člena vůči družstvu.

4. Výplata vypořádacího podílu je vždy vázána na vyklizení bytu a jeho předání družstvu.

5. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

## **Článek 22 Práva a povinnosti družstva vůči členům**

1. Družstvo má právo

- a) vybírat zálohy na služby (včetně mimořádného příspěvku na dlouhodobou zálohu na opravy a dodatečné investice) ve stanovených termínech;
- b) zjišťovat technický stav bytu (nebytového prostoru) a stavy měřidel, provádět opravu, údržbu a instalaci technických zařízení;
- c) provádět se souhlasem nájemce stavební úpravy a jiné podstatné úpravy v bytě. Tento souhlas lze odeprít pouze z vážných důvodů a na odpovědnost nájemce.

2. Družstvo se zavazuje

- a) dodržovat veškeré povinnosti vyplývající ze zákona, stanov a dalších předpisů;

- b) chránit informace, zejména osobní údaje člena;
- c) dbát o majetek družstva s řádnou péčí;
- d) umožnit členům výkon členských práv.

3. Družstvo má povinnost uzavřít se členem družstva kategorie B nájemní smlouvu, kterou družstvo jako pronajímatel přenechá svému členovi jako nájemci do užívání družstevní byt, k němuž tento člen splatil další členský vklad. Tato nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **Část IV.**

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

#### **Článek 23**

#### **Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)**

1. Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

2. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného (pokud je stanoveno) a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **Článek 24**

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

1. Se členem - nájemcem družstevního bytu a s manželi - společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen - nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

2. Kromě práva užívat byt má člen - nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

3. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.

5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

## Článek 25

1. Družstvo je povinno zajistit členu - nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.

2. Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Ze společných prostředků mohou být hrazeny následující opravy:

- výměna společných rozvodů vody včetně svislých rozvodů k bytovému uzávěru (včetně uzávěru);
- výměna svislých rozvodů kanalizace mimo připojovacího potrubí k zařízení bytů;
- výměna a opravy rozvodů elektrické energie k jističi za elektroměrem pro příslušný byt;
- výměna plynového potrubí k uzávěru před plynoměrem včetně uzávěru;
- výměna topných rozvodů v domě, mimo otopná tělesa, pokud nejsou součástí celkové rekonstrukce topného systému;
- opravy střechy, fasády domu, STA včetně rozvodů, rozvodů slaboproudu (zvonky apod.), výtahů, oprav v technickém podlaží, společné zařízení prádelen a sušáren, přístupových chodníků, schodišť, okapových rigolů apod.;
- společné vybavení výměňkových stanic umístěných v domě;
- opravy a revize hromosvodů a ostatních zařízení.

3. Členská schůze může svým usnesením schválit způsob úhrady drobných oprav a běžné údržby bytu tak, že sama stanoví výši finanční spoluúčasti nájemce, délku životnosti jednotlivých zařizovacích předmětů, případně i další podstatné náležitosti a podmínky shodné pro všechny nájemce.

## Článek 26

1. Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon práva členu - nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen 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 šesti měsíců od odstranění závad.

2. Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění členu na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3. Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup do bytu k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a rovněž umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

4. Člen má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

5. Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo od bytu 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 družstvu 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 nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

### **Článek 27**

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

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

3. Člen - nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen - nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a nahradil družstvu způsobenou škodu.

### **Článek 28**

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

1. Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné (pokud je stanoveno) za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

2. Celkovou výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.

3. Součástí úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.

4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na financování nákladů středisek ostatního hospodaření, který je stanoven pevnou částkou, a to měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.

5. Vyúčtování zálohy na nájemné a na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.

6. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

### **Článek 29**

1. Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.

2. Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

3. Člen - nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

### **Článek 30**

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne odstranění závad.

### **Článek 31**

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

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.

2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.

3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5. Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

### **Článek 32**

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

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

### **Článek 33**

1. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.

2. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

3. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský 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 34**

#### **Podnájem bytu (části bytu)**

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení, pokud nájemce sám v tomto bytě nebydlí, jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro vyloučení člena z družstva.

2. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

### **Článek 35**

#### **Výměna bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o vzájemném převodu družstevního podílu.

2. Jestliže člen - nájemce družstevního bytu i nebytového prostoru vyměňuje odděleně pouze byt nebo nebytový prostor s osobou, která není členem družstva, orgán družstva dohodu neschválí, dokud se tato osoba nestane členem družstva.

### **Článek 36**

#### **Zánik nájmu družstevního bytu**

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 17 stanov;
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v dohodě;
- c) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu, přičemž výpovědní doba činí tři měsíce a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu,

nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;  
e) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

### **Článek 37**

Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu podle článku 36, písm a) až d) stanov, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

### **Článek 38**

#### **Nájem družstevních nebytových prostor**

O nájmu družstevních nebytových prostor platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

### **Část V.**

#### **Orgány družstva**

### **Článek 39**

#### **Orgány družstva a hlasování**

Orgány družstva jsou:

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

### **Článek 40**

Do představenstva či kontrolní komise družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů. Zánikem členství v družstvu zaniká i členství v orgánech družstva.

### **Článek 41**

Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba starší 18 let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

### **Článek 42**

1. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.

2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.

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

4. Pro platnost usnesení orgánu je nutné řádné svolání, v zákonem či stanovami předepsané formě a lhůtě, která činí pro představenstvo a kontrolní komisi nejméně 5 dnů předem, pro členskou schůzi nejméně 15 dnů předem.

### **Článek 43**

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

2. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

3. Při volbě představenstva a kontrolní komise v řádných (pravidelných) volbách počíná funkční období nově zvoleného představenstva a kontrolní komise běžet dnem následujícím po dni skončení funkčního období stávajícího představenstva a kontrolní komise. Při volbě představenstva a kontrolní komise v mimořádných volbách počíná funkční období nově zvoleného představenstva a kontrolní komise běžet dnem zvolení jeho členů do funkce, pokud členská schůze při volbě nestanoví jinak.

### **Článek 44**

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

### **Článek 45**

1. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil a povolat dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí.

2. Člen voleného orgánu družstva může ze své funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Odstupující člen představenstva oznámí své odstoupení představenstvu, odstupující člen kontrolní komise oznámí své odstoupení kontrolní komisi. Jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na žádost odstupujícího jiný okamžik zániku funkce.

3. Zvolení náhradníci členů volených orgánů družstva nastupují na místo odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.

4. Není-li náhradník zvolen, může povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.

5. Ustanovení tohoto článku, odst. 2, 3, 4 platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

6. Členům volených orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. i poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

## Článek 46

1. Funkční období členů představenstva a kontrolní komise je pět let. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Stejně ustanovení platí také o osobách těmto členům blízkých.

2. Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, jiné bytové družstvo, 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 upozorněno, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

## Článek 47

1. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.

2. Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

3. V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

## Článek 48

1. Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl za přítomnosti všech jeho členů.

2. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové či předsedající jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.

3. Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

## Článek 49

1. O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:

- a) datum a místo konání schůze;
- b) přijatá usnesení;
- c) výsledky hlasování;
- d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

2. Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

3. V zápise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

4. Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

5. Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu může upravit volební a jednací řád, které schvaluje členská schůze.

## **Článek 50** **Členská schůze**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. Schází se k řádnému zasedání nejméně jednou ročně a svolává ji představenstvo tak, že nejméně 15 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 považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

2. 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 členů.

3. Členskou schůzi řídí předseda družstva nebo pověřený člen představenstva.

4. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky účastníků, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků členské schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednání. Každý člen družstva je oprávněn obdržet tento zápis.

5. Do působnosti členské schůze patří:

- a) přijímat a měnit stanovy;
- b) volit a odvolávat členy představenstva;
- c) volit a odvolávat členy kontrolní komise
- d) schvalovat roční účetní závěrku;
- e) rozhodovat o rozdělení a užití zisku, případně způsobu úhrady ztráty;
- f) stanovit odměny členům představenstva;
- g) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu;
- h) rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva;
- i) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva;
- j) rozhodovat ve věcech oprav prováděných nad rámec běžného rozsahu;
- k) schvalovat domovní řád a další dokumenty závazné pro členy družstva či nájemce;
- l) rozhodovat o bytech uvolněných bývalými členy družstva;
- m) další záležitosti stanovené zákonem nebo členskou schůzí k projednání předložené.

## **Článek 51 Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou vyhrazeny jinému orgánu. Má tři členy a volí ze svého středu předsedu a místopředsedu družstva.

2. Jménem družstva jedná každý člen představenstva samostatně. Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

3. Představenstvo se schází dle potřeby. Svolává je dohodnutým způsobem a zasedání řídí předseda družstva. Ze zasedání se pořizuje zápis, který je k dispozici kontrolní komisi k nahlédnutí.

4. Každému členu představenstva náleží při hlasování jeden hlas.

5. Představenstvo je povinno sestavit roční účetní závěrku, navrhnout způsob rozdělení zisku či úhrady ztrát a předložit k projednání kontrolní komisi a ke schválení členské schůzi.

6. Každý člen představenstva má právo na úhradu nutných nákladů spojených s výkonem funkce a na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje členská schůze.

## **Článek 52 Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů, vyjadřuje se k roční účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku či úhrady ztráty družstva. Dbá na dodržování stanov a obecně závazných předpisů v rámci družstva.

2. Odpovídá pouze členské schůzi. Má tři členy, z nichž volí předsedu.

3. Kontrolní komise se schází dle potřeby, její jednání řídí předseda komise a z jednání se pořizuje zápis. Komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoli informace o hospodaření družstva. Pro představenstvo platí oznamovací povinnost komisi pro závažné skutečnosti dotýkající se hospodaření družstva nebo jeho členů.

4. Při hlasování v kontrolní komisi má každý člen jeden hlas.

## **Část VI. Hospodaření družstva**

### **Článek 53 Financování činnosti družstva**

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

### **Článek 54**

### **Další fondy**

1. Fond členských podílů se vytváří z peněžitého plnění člena na členský podíl, případně aktivací splaceného úvěru, poskytnutého na zakoupení domu Ellerova čp. 1099 ve Strakonících.

2. Představenstvo může zřídit další účelové fondy a stanovit pravidla pro plnění a čerpání z fondů.

### **Článek 55**

#### **Rezerva na opravy a údržbu bytového fondu**

1. Rezerva se dlouhodobě vytváří z pravidelných příspěvků členů družstva, jejichž výši určí členská schůze. Příspěvky se platí spolu úhradami za služby, spojenými s užíváním bytu.

2. Rezerva se používá na opravy a údržbu bytového a nebytového fondu.

3. Nevyčerpaná rezerva se převádí do následujícího roku.

### **Článek 56**

#### **Zisk**

1. Zisk je po zdanění použit pro přiděly do fondů, na odměny statutárním orgánům a k rozdělení mezi členy.

2. Konkrétní rozdělení určují tyto stanovy a členská schůze, stejně jako způsob úhrady ztráty.

### **Část VII.**

#### **Zrušení a likvidace**

### **Článek 57**

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

### **Článek 58**

1. O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.

2. Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.

3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.

4. Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.

5. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

## **Článek 59**

1. Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:

- a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek;
- b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem;
- c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se;
- d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel;
- e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy;
- f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem;
- g) provozuje činnost, která je v rozporu se jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.

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

## **Článek 60**

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

## **Článek 61**

1. Dokud nejsou uspokojena práva všech věřitelů, kteří včas přihlásili své pohledávky, nelze podíl na likvidačním zůstatku ani ve formě zálohy vyplácet ani ho jinak použít.

2. Konečnou zprávu o průběhu likvidace, návrh na použití likvidačního zůstatku a účetní závěrku, které je povinen zpracovat, předloží likvidátor ke schválení členské schůzi.

3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích.

4. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.

## **Část VIII. Společná ustanovení**

### **Článek 62**

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

### **Článek 63 Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla prostřednictvím provozovatele poštovních služeb nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, popřípadě funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, a to na adresu,

kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.

2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.

3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna:

- a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
- b) při doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jakmile provozovatel poštovních služeb písemnost doručí.
- c) účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovních služeb písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:

- a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
- b) při doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí.
- c) účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovních služeb písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl. V případě, že člen družstva při doručování písemnosti nebyl zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u provozovatele poštovních služeb, jestliže se doručuje jeho prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

## **Článek 64** **Počítání času**

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.

2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.

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

4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.

5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.

6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a rovněž v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

**Část IX.**  
**Přechodná a závěrečná ustanovení**

**Článek 65**

1. Tyto stanovy jsou platné dnem schválení. Pokud některé ustanovení stanov pozbude platnosti, nemá to vliv na ostatní ustanovení stanov.

2. Ustanoveními těchto stanov se řídí i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.

3. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

4. V záležitostech v těchto stanovách neupravených se právní poměry družstva a právní vztahy, týkající se družstva a jeho členů řídí platnými právními předpisy, a to zejména ustanoveními zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku.

Toto znění stanov bylo přijato členskou schůzí dne **xxxxxxxx** a stanovy nabývají účinnosti dnem **xxxxxxxx**.