

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA MĚLNÍK 2763 A 2764

(DÁLE JEN „DRUŽSTVO“)

## OBSAH

<b>ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ</b>	<b>4</b>
1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ	4
1.2. FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA	4
1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI	4
1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ	4
<b>ČÁST DRUHÁ: ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ</b>	<b>5</b>
2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	5
2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD	5
2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU	5
2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD	5
2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU	6
2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA	7
2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ	7
<b>ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU</b>	<b>7</b>
3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ	7
3.2. POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ UCHAZEČSKÉ PŘIHLÁŠKY	8
3.3. SEZNAM ČLENŮ	8
<b>ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A DRUŽSTVA</b>	<b>9</b>
4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA	9
4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA	11
<b>ČÁST PÁTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU</b>	<b>11</b>
5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	11
5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	12
5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU	12
5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU	13
<b>ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU</b>	<b>13</b>
6.1. ZPŮSOBY ZÁNÍKU ČLENSTVÍ	13
6.2. DOHODA O ZÁNÍKU ČLENSTVÍ	14
6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA	14
6.4. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV	14
<b>ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA</b>	<b>14</b>

7.1.	DŮVODY PRO VYLOUČENÍ	15
7.2.	UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ	15
7.3.	ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ	16
7.4.	POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ	16
7.5.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ	16

## **ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL** **17**

---

8.1.	NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL	17
8.2.	LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU	17

## **ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU** **17**

---

9.1.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	17
9.2.	PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽTEVNÍHO PODÍLU	17
9.3.	NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU	18
9.4.	NÁJEMNÉ	18
9.5.	PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)	19
9.6.	ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽTEVNÍHO BYTU	19
9.7.	ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽTEVNÍHO BYTU	20
9.8.	SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU	22
9.9.	BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA	23
9.10.	VYMEZENÍ ROZSAHU BĚŽNÉ ÚDRŽBY A DROBNÝCH OPRAV	23
9.11.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽTEVNÍHO BYTU	24

## **ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA** **24**

---

10.1.	OBEČNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH	24
10.2.	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	24
10.3.	ČLENSKÁ SCHŮZE	26
10.4.	SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE	27
10.5.	USNÁŠENÍSCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE	29
10.6.	NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE	29
10.7.	ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM	29
VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA		30
10.8.	PŘEDSTAVENSTVO	30
10.9.	KONTROLNÍ KOMISE	32
10.10.	JEDNÁNÍ A PODEPISOVÁNÍ ZA DRUŽSTVO	33

## **ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ** **33**

---

11.1.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ	33
11.2.	OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM	33
11.3.	DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE	34
11.4.	FONDY DRUŽSTVA	34
11.5.	NEDĚLITELNÝ FOND	34
11.6.	PROVOZNÍ FOND	34
11.7.	ZISK DRUŽSTVA	34
11.8.	ZTRÁTA DRUŽSTVA	35
11.9.	UHRAZOVAČÍ POVINNOST ČLENŮ	35
11.10.	ULOŽENÍ UHRAZOVAČÍ POVINNOSTI	35

<b>12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA</b>	<b>36</b>
<b>12.2. ZÁNİK DRUŽSTVA</b>	<b>36</b>
<b>12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ</b>	<b>36</b>

## ČÁST PRVNÍ: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

### 1.1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1.1. Bytové družstvo Mělník 2763 a 2764, se sídlem Vlasákova 2764, 276 01 Mělník, IČ: 25143336, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 3436, které přijalo tyto stanovy, je společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také v souladu s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“) provádět správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví jiných osob, popřípadě pro společenství vlastníků jednotek na základě písemného pověření.

1.1.2. Družstvo je obchodní korporací, zapisuje se do veřejného rejstříku a zřizuje se na dobu neurčitou.

1.1.3. Za porušení svých závazků odpovídá Družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky Družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanovy (§ 587 a následující ZOK).

1.1.4. Družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům Družstva. Zároveň se informační deska zpřístupní členům Družstva prostřednictvím internetových stránek.

### 1.2. FIRMA A SÍDLO DRUŽSTVA

1.2.1. Družstvo přijalo firmu: Bytové družstvo Mělník 2763 a 2764.

1.2.2. Sídlo Družstva: Vlasákova 2764, 276 01 Mělník.

1.2.3. IČ: 25143336.

### 1.3. PŘEDMĚT ČINNOSTI

1.3.1. Předmětem činnosti Družstva je pronájem bytů a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů a nebytových prostor.

### 1.4. DRUŽSTEVNÍ PODÍL – OBECNÁ USTANOVENÍ

1.4.1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v Družstvu. Právy a povinnostmi se rozumí zejména:

- a) právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
- b) právo volit a být volen do orgánů Družstva,
- c) právo účastnit se řízení a rozhodování v Družstvu,
- d) právo podílet se na výhodách poskytovaných Družstvem,
- e) povinnost dodržovat stanovy,
- f) povinnost dodržovat rozhodnutí orgánů Družstva.

1.4.2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se vylučuje.

1.4.3. Zastavit družstevní podíl v Družstvu se vylučuje.

### 2.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

2.1.1. Základní kapitál Družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů Družstva.

2.1.2. Každý člen se podílí na základním kapitálu Družstva základním členským vkladem, a pokud se k tomu zaváže, pak i dalším členským vkladem. Výše dalších členských vkladů může být pro jednotlivé členy různá.

### 2.2. ZÁKLADNÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.2.1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých). Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v Družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v Družstvu členovi vrátet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.

2.2.2. Jednou z podmínek vzniku členství je písemné prohlášení o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a splacení celé výše základního členského vkladu. Písemné prohlášení se vyhotovuje formou veřejné listiny, popřípadě může být písemné s úředně ověřenými podpisy.

### 2.3. ZVÝŠENÍ NEBO SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO ČLENSKÉHO VKLADU

2.3.1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové Družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové Družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.

2.3.2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup podle § 568 ZOK.

### 2.4. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

2.4.1. Majetkovou účast člena Družstva (členský podíl) tvoří souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

2.4.2. Dalším členským vkladem se člen Družstva, popřípadě osoba, která má zájem stát se členem Družstva, podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen Družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem. Dalším členským vkladem se člen může i podílet na pořízení nových bytů (nebytových prostorů) změnou dokončené stavby přístavbou, vestavbou, nástavbou, apod.

2.4.3. Družstvo je vlastníkem:

- a) pozemku parc. č. 435/30, o výměře 280 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 2764, rodinný dům,
- b) pozemku parc. č. 435/31, o výměře 287 m<sup>2</sup>, manipulační plocha, jehož součástí je stavba č. p. 2763, rodinný dům,
- c) pozemku parc. č. 435/57, o výměře 25 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří,

to vše evidované v katastrálním území Mělník, obec Mělník, Středočeský kraj, na LV č. 6541.

2.4.4. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena Družstva na koupi nemovitostí uvedených v odstavci 2.4.3 tohoto článku. U zakládajících členů byla výše dalšího členského vkladu stanovena podle velikosti bytové plochy bytů, které užívají, a to takto:

a) V domě č.p. 2763:

Byty č. 34, 37, 38, 41, 42, 45, 46, 49, 50, 53, 54, 57, 58, 61, 62	68.000,- Kč
Byt č. 33	66.000,- Kč
Byty č. 35, 36, 39, 40, 43, 44, 47, 48, 51, 52, 55, 56, 59, 60, 63, 64	43.000,- Kč
Byt č. 65	42.000,- Kč

b) V domě č.p. 2764:

Byty č. 3, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 32	68.000,- Kč
Byt č. 1, 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 29, 30	43.000,- Kč
Byty č. 4	42.000,- Kč

2.4.5. Dodatečně přijímaný člen Družstva, který má zájem stát se nájemcem družstevního bytu, příp. nebytového prostoru v domě, se může navíc podílet na činnosti Družstva dalším členským vkladem ve výši určené členskou schůzí. Podmínky vkladu, jeho výši, způsob a lhůty splácení určí členská schůze Družstva. Další členský vklad může spočívat v uhrazení tržní hodnoty uvolněného bytu (nebytového prostoru), kterého se přijímaný člen jako člen Družstva stane nájemcem.

2.4.6. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši schválené členskou schůzí uzavře Družstvo se členem písemnou smlouvu. Smlouva obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu a lhůtu pro splnění vkladové povinnosti.

2.4.7. Každý člen Družstva se zavazuje splatit další členský vklad ve výši a lhůtě schválené členskou schůzí.

2.4.8. Každý člen Družstva může do termínu určeného představenstvem zaplatit poměrnou část dalšího členského vkladu, příp. celý další členský vklad. Bližší údaje budou členům Družstva oznámeny způsobem obvyklým pro předávání zpráv družstevníkům (nástěnka, internetové stránky...).

2.4.9. Jednou z podmínek vzniku členství v Družstvu je závazek k převzetí vkladové povinnosti dodatečně přijímaného člena Družstva k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s Družstvem podle čl. 2.5, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li tak členská schůze.

2.4.10. Člen se může podílet na základním kapitálu Družstva více dalšími členskými vklady.

## 2.5. SMLOUVA O DALŠÍM ČLENSKÉM VKLADU

2.5.1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:

- údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu, ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínku pro vznik členství, anebo
- ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byt jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výše dalšího členského vkladu,
- ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

2.5.2. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu,

schváleném usnesením členské schůze, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.

2.5.3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v Družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující další členský vklad vztahuje.

2.5.4. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje členská schůze.

## **2.6. VÍCE DALŠÍCH ČLENSKÝCH VKLADŮ TÉHOŽ ČLENA**

2.6.1. Má-li být s družstevním podílem, a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v Družstvu, spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.

2.6.2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ve vzájemně dojednaném poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.

2.6.3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 2.5 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.

2.6.4. V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2.6.2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi Družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahujícího se k tomuto bytu.

## **2.7. VYPOŘÁDÁNÍ DALŠÍHO ČLENSKÉHO VKLADU ZA TRVÁNÍ ČLENSTVÍ**

2.7.1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádávat, vyjma případu podle odstavce 2.7.2.

2.7.2. Ustanovení odstavce 2.7.1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi Družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.

2.7.3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 2.7.1 a 2.7.2 obdobně.

## **ČÁST TŘETÍ: ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

### **3.1. PODMÍNKY PRO ČLENSTVÍ, VZNIK ČLENSTVÍ**

3.1.1. Členem Družstva může být fyzická nebo právnická osoba. Nezletilá osoba se může stát členem Družstva v případech vymezených zákonem.

3.1.2. Za trvání Družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné uchazečské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov.

3.1.3. Členství vznikne na základě písemné uchazečské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v uchazečské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, zápisného ve výši určené členskou schůzí, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.

3.1.4. Za trvání Družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu, na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.

3.1.5. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 9.8 těchto stanov.

### **3.2. POSTUP PRO PŘIJETÍ ZA ČLENA NA ZÁKLADĚ PÍSEMNÉ UCHAZEČSKÉ PŘIHLÁŠKY**

3.2.1. Uchazeč o členství podává písemnou uchazečskou přihlášku za člena Družstva obsahující alespoň

- a) obchodní firmu Družstva,
- b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
- c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popřípadě každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje,
- d) závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy Družstva, interní předpisy Družstva a usnesení členské schůze Družstva,
- e) závazek uchazeče o členství přistoupit k plnění všech finančních závazků vůči Družstvu.

3.2.2. Uchazeč o členství v Družstvu je povinen složit základní členský vklad a uhradit poplatek za zápis – tzv. zápisné. Zápisné vybírá představenstvo. Výši zápisného určí členská schůze Družstva.

3.2.3. Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné uchazečské přihlášky na své nejbližší schůzi. Uchazeč má právo být na této členské schůzi přítomen. Rozhodnutí Družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné uchazečské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého člena a jedno vyhotovení pro Družstvo. Členovi se toto rozhodnutí bez průtahů předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem na adresu uvedenou v uchazečské přihlášce. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem, není-li předáno osobně proti podpisu.

3.2.4. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství je Družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad a zápisné uchazeči o členství, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče za člena do Družstva bylo učiněno.

### **3.3. SEZNAM ČLENŮ**

3.3.1. Družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové–manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem Družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

3.3.2. Do seznamu členů se zapisuje:



- a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo člena, případně s uvedením elektronické adresy pro doručování, pokud člen dal souhlas s tímto způsobem doručování,
- b) den a způsob vzniku a zániku členství v Družstvu,
- c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a datum a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
- d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad,
- e) výše příspěvků do fondů Družstva s uvedením data a výše splátky,
- f) změny ohledně vzniku a zániku společného členství manželů v Družstvu.

3.3.3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit Družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů (a též v bytové evidenci) bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

3.3.4. Doručuje-li Družstvo členovi jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámil Družstvu k zápisu do seznamu členů jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje Družstvo na tuto doručovací adresu. Se souhlasem člena je možno doručovat mu na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů.

## ČÁST ČTVRTÁ: PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA A DRUŽSTVA

### 4.1. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA

4.1.1. Člen Družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.

4.1.2. V rámci práv podle odstavce 4.1.1 má člen zejména tato základní práva:

- a) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) za podmínek určených stanovami a práva a povinnosti z této smlouvy vzniklá,
- b) na užívání společných prostor a zařízení domu, pokud nebyly Družstvem pronajaty, a to v rozsahu stanoveném představenstvem,
- c) na opravu, úpravu, rekonstrukci, modernizaci bytu, jakož i na další práce, které Družstvo ze zákona či z rozhodnutí orgánu Družstva pro členy provádí,
- d) se souhlasem Družstva přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě za účelem bydlení,
- e) na převod bytu, který užívá na základě nájemní smlouvy, do svého vlastnictví, pokud členská schůze v souladu s právními předpisy rozhodne o vymezení bytů jako bytových jednotek,
- f) volit a být volen do orgánů Družstva nebo orgánem Družstva a po zvolení využívat pravomocí z toho vyplývajících, splňuje-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle ZOK a těchto stanov,
- g) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům Družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
- h) podílet se na výhodách, které Družstvo členům poskytuje,
- i) seznámit se před konáním členské schůze způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření Družstva,
- j) podílet se na činnosti a řízení Družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů Družstva,
- k) hlasovat na členské schůzi, popřípadě zmocnit jiného člena Družstva zastupováním na členské schůzi,
- l) uplatnit podle zákona právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z Družstva,

- h) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami Družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- j) domáhat se za Družstvo náhrady újmy proti členovi orgánu Družstva nebo splnění jejich povinnosti plynoucí z dohody, a to postupem a způsobem podle zákona,
- k) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnu splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov, zejména pak nahlížet do evidencí vedených Družstvem a požadovat vydání potvrzení o svém členství a o údajích vztahujících se k členství,
- l) nahlížet do účetních dokladů vztahujících se k hospodaření Družstva, zejména do roční účetní závěrky a do návrhu na užití zisku a úhrady ztrát Družstva
- m) vyžádat si k nahlédnutí zápis z jednání členské schůze včetně příloh, obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu,
- n) obdržet písemně od Družstva všechna jeho rozhodnutí, která se ho přímo týkají,
- o) po zániku členství požadovat vypořádací podíl,
- p) při zániku Družstva požadovat předložení návrhu na naložení (rozdělení) likvidačního zůstatku a žádat podíl na likvidačním zůstatku.

4.1.3. V rámci povinností podle odstavce 4.1.1 má člen Družstva zejména tyto základní povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat rozhodnutí orgánů Družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) uhradit převodní poplatek, pokud převádí družstevní podíl podle těchto stanov,
- d) uhradit příspěvky do fondů Družstva,
- e) oznamovat a podle povahy údajů také doložit představenstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů a bytové evidenci bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat Družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v Družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu/ nebytového prostoru (např. změny vztahující se k placení záloh za služby – spolubydlící, podnájemník apod.),
- f) upozorňovat představenstvo a kontrolní komisi na závady v domě, které by mohly vést k poškození domu nebo Družstva,
- g) hradit ze svého náklady na drobné opravy v bytě (nebytovém prostoru), a to v rozsahu stanoveném těmito stanovami v článku 9.10,
- h) provádět v bytě úpravy zasahující do nosné konstrukce domu a do rozvodů vody, odpadu, tepla, plynu a elektřiny jen se souhlasem Družstva a jen prostřednictvím odborníků při dodržení zejména stavebních předpisů,
- i) dodržovat své povinnosti vyplývající z nájmu bytu (nebytového prostoru), zejména platit řádně a včas nájemné a veškeré úhrady za služby spojené s bydlením (užíváním),
- j) zamezit takovému užívání bytu a společných prostor domu, které by mohlo nepřiměřeně obtěžovat ostatní uživatele domu,
- k) užívat šetrně všechny prostory a zařízení v domě a šetřit náklady na elektřinu a vodu ve společných prostorech,
- l) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád a pravidla občanského soužití v domě a obecně závazné předpisy týkající se veřejného pořádku,
- m) dodržovat bezpečnostní předpisy, zejména předpisy hygienické a o požární ochraně,

- n) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami,
- o) plnit své povinnosti podle přijaté funkce v orgánu Družstva,
- p) umožnit zástupcům (pověřeným osobám) Družstva vstup do bytu (nebytového prostoru) za účelem zjištění technického stavu bytu, stavebnětechnického stavu bytu, odečtu měřidel apod.,
- q) oznámit Družstvu zřízení podnájmu k bytu nebo jeho části jiné osobě za účelem bydlení.

## 4.2. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA

4.2.1. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.3.

4.2.2. Družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti Družstva a povinnostem členů odpovídají práva Družstva.

4.2.3. Družstvo vybírá poplatek za zápis uchazeče za člena Družstva, a převodní poplatek za převod družstevního podílu.

4.2.4. Družstvo je povinno vést seznam členů a bytovou evidenci podle odstavce 3.3.

4.2.5. Družstvo zabezpečuje další činnosti a služby schválené členskou schůzí.

## ČÁST PÁTÁ: PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

### 5.1. PŘEVOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU

5.1.1. Převod družstevního podílu člena Družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány Družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v Družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v Družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v Družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení ZOK, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „OZ“) o uzavírání smluv a ustanovení stanov.

5.1.2. Při převodu družstevního podílu nevzniká dosavadnímu členovi nárok na vypořádací podíl. Vzájemné majetkové a další nároky si převodce a nabyvatel vypořádají mezi sebou.

5.1.3. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu, zanikne členství převodce v Družstvu a vznikne členství nabyvatele v Družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

5.1.4. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči Družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi Družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s Družstvem nejpozději do 15 dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednáno způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči Družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z Družstva.

5.1.5. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči Družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem Družstva dnem, kdy byla Družstvu prokazatelně doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči Družstvu

nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu prokazatelně doručeno Družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5.1.6. Družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 5.1.5 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je Družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele převodní poplatek, jehož výše bude určena členskou schůzí.

5.1.7. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

5.1.8. Ustanovení o převodu družstevního podílu se použijí také v případě výměny bytu. V dohodě o výměně bytu musí být obsaženo ujednání o převodu členských práv a povinností.

## **5.2. PŘECHOD DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU**

5.2.1. Přechod družstevního podílu v Družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

5.2.2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v Družstvu a vznikne členství nabyvatele v Družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byli-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstal jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

5.2.3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

5.2.4. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v Družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky přechodu družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

## **5.3. ROZDĚLENÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU A NÁJMU BYTU**

5.3.1. Rozdělení družstevního podílu v Družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány Družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle 5.3.2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy Družstva podle ZOK a těchto stanov.

5.3.2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

5.3.3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči Družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem Družstvu ve výši určené stanovami Družstva

5.3.4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

5.3.5. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.

Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky rozdělení družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

#### 5.4. SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍCH PODÍLŮ A NÁJMU BYTU

5.4.1. Ke splnutí družstevních podílů v Družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož Družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.

5.4.2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 5.4.3.

5.4.3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají, spojena práva třetí osoby (třetích osob), splývají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splnutím další družstevní podíl podle odstavce 5.4.1, nedohodne s touto třetí osobou (s těmito třetími osobami) jinak.

5.4.4. Při splnutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož Družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jehož nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena. Toto pravidlo platí přiměřeně také pro právní důsledky splnutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

### ČÁST ŠESTÁ: ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU

#### 6.1. ZPŮSOBY ZÁNIKU ČLENSTVÍ

6.1.1. Členství v Družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi Družstvem a členem Družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena Družstva,
- g) zánikem společného členství manželů v Družstvu pro jednoho z manželů,
- h) zánikem právnické osoby, která je členem Družstva,
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu na majetek člena Družstva,
- j) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel,,
- k) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo právní mocí exekučního příkazu k poškození členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým

bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut

l) z dalších důvodů uvedených v zákoně.

6.1.2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo Družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení, které přirostly v důsledku prodlení se splněním vkladové povinnosti, tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

## **6.2. DOHODA O ZÁNIKU ČLENSTVÍ**

6.2.1. Dohodu o zániku členství uzavírá představenstvo Družstva a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Písemná dohoda by měla obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zanikne a časový údaj o dni, ke kterému dojde k vyklizení a předání bytu.

6.2.2. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, prokazatelně doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.

6.2.3. Členství v Družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným, jestliže sjednán není, pak dnem podpisu dohody oběma účastníky.

6.2.4. Ustanovení odstavce 6.1.2 platí obdobně.

## **6.3. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA**

6.3.1. Člen může z Družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným představenstvu. Důvody vystoupení v něm nemusejí být uvedeny. Výpovědní doba při vystoupení z Družstva činí 3 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení představenstvu.

6.3.2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 6.1.2 platí obdobně.

6.3.3. Člen může vzít své vystoupení z Družstva zpět pouze se souhlasem představenstva Družstva.

## **6.4. VYSTOUPENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA Z DŮVODU NESOUHLASU SE ZMĚNOU STANOV**

6.4.1. Člen může z Družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.

6.4.2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z Družstva podle odstavce 6.4.1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení představenstvu doručeno.

6.4.3. Vystoupil-li člen z Družstva podle odstavce 6.4.1., není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi Družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.

6.4.4. Ustanovení čl. 6.1.2 platí obdobně.

## **ČÁST SEDMÁ: VYLOUČENÍ ČLENA Z DRUŽSTVA**

## 7.1. DŮVODY PRO VYLOUČENÍ

7.1.1. Člen Družstva nebo společní členové Družstva mohou být z Družstva vyloučeni, jestliže člen:

- a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- b) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) přestal splňovat podmínky pro členství v Družstvu podle zákona a těchto stanov,
- d) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.

7.1.2. Za závažné porušení členských povinností se považuje zejména opětovné porušení stanov či rozhodnutí Družstva, a to i přes písemnou výstrahu, opakované jednání v rozporu se zájmy Družstva či užívání družstevního majetku takovým způsobem, že Družstvu vzniká škoda, dále případ, kdy sám či společně s těmi, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě.

7.1.3. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se považuje zejména:

- a) případ kdy je člen Družstva v prodlení se splácením a přes výzvu představenstva ve stanovené lhůtě neuhradil další členský vklad, k jehož úhradě se zavázal a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční splátky dalšího členského vkladu nebo i částky nižší, pokud doba prodlení úhrady bytí jednotlivé platby překročí dobu tří měsíců, nebo
- b) je v prodlení s úhradami:
  - i. nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. např. služby), a jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „**Platby**“) a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby,
  - ii. jakékoli Platby (např. nákladů spojených s údržbou nebo splátkou úvěru Družstva), nebo i části Platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé Platby či její části překročí dobu tří měsíců,
  - iii. popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s Platbami nebo částmi Plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,

a písemně nepožádal Družstvo o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé platby, dle bodu II. V případě souhlasu s odkladem je důvod k vyloučení dán poté, co člen Družstva podmínky, za kterých byl orgánem Družstva odklad povolen, nesplní.

Pokud žádosti o odklad plateb dle odstavce 7.1.2. těchto Stanov nebylo vyhověno, je dán důvod k vyloučení poté, co člen Družstva neuhradí své závazky ani do deseti pracovních dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno orgánem Družstva zamítnutí jeho žádosti o odklad.

## 7.2. UDĚLENÍ VÝSTRAHY PŘED ROZHODNUTÍM O VYLOUČENÍ

7.2.1. Před rozhodnutím o vyloučení je Družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 7.2.4.

7.2.2. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případné již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejméně v délce třiceti dnů.

7.2.3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo Družstva.

7.2.4. Ustanovení odstavců 7.2.1 až 7.2.3 se nepoužije a Družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

### **7.3. ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ**

7.3.1. O vyloučení rozhoduje členská schůze Družstva.

7.3.2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se Družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

7.3.3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.

7.3.4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi do vlastních rukou.

### **7.4. POSTUP ČLENA PROTI ROZHODNUTÍ O VYLOUČENÍ**

7.4.1. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

### **7.5. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K VYLOUČENÍ**

7.5.1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

7.5.2. Rozhodnutí členské schůze o vyloučení člena se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

7.5.3. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 7.5.1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

7.5.4. Členství vylučovaného člena zanikne dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o vyloučení.

7.5.5. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení Družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

7.5.6. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může Družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z Družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.

7.5.7. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 7.5.8 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej Družstvu do jednoho měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno,



k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.

7.5.8. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto soudem o tom, že vyloučení je neplatné, platí, že členství v Družstvu nezaniklo.

## ČÁST OSMÁ: VYPOŘÁDACÍ PODÍL

### 8.1. NÁROK NA VYPOŘÁDACÍ PODÍL

8.1.1. Zánikem členství v Družstvu jinak než převodem vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.

8.1.2. Vypořádací podíl se rovná výši součtu splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů).

### 8.2. LHŮTA SPLATNOSTI VYPOŘÁDACÍHO PODÍLU

8.2.1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.

8.2.2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, a to v českých korunách, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. Družstvo započte na vypořádací podíl své splatné pohledávky vůči bývalému členu do doby schválení roční účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

## ČÁST DEVÁTÁ: NÁJEM DRUŽTEVNÍHO BYTU

### 9.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

9.1.1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.

9.1.2. Základní podmínkou pro vznik práva člena Družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:

- a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
- b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

9.1.3. Nájemní smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou může Družstvo uzavřít jen se svým členem. Pokud se uvolní byt, který nebude užíván členem Družstva, může představenstvo uzavřít nájemní smlouvu s nečlenem na tento byt pouze na dobu určitou, a to na dobu nejvýše jednoho roku, nestanoví-li členská schůze jinak.

9.1.4. Ohledně nebytových prostor může představenstvo uzavřít nájemní smlouvu s členem Družstva pouze na dobu neurčitou. Toto omezení se však nepoužije v případě nájemní smlouvy, která je uzavírána se třetí osobou, nečlenem Družstva.

9.1.5. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu, zejména nebytový prostor.

### 9.2. PRÁVO NA UZAVŘENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY NEBO PRÁVO NÁJMU A PŘEVOD ČI PŘECHOD DRUŽTEVNÍHO PODÍLU

9.2.1. V případech, kdy je s členstvím v Družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv kvě více předmětům nájmu.

9.2.2. V případech, kdy je s členstvím v Družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.

9.2.3. Ustanovení odstavců 9.2.1 a 9.2.2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena Družstva.

### **9.3. NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

9.3.1. Nájemní smlouvou se Družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi Družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho potřeb a potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to Družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 9.4.

9.3.2. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu či nebytového prostoru se řídí těmito stanovami a platným zněním OZ. Je-li nebytový prostor využíván k bydlení, použijí se ustanovení OZ o nájmu bytu.

9.3.3. Nájemní smlouva se sjednává písemně.

9.3.4. Nájemní smlouva obsahuje zejména:

- a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 9.4, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
- b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
- c) ujednání o tom, že určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen Družstva-nájemce sám na své náklady, je určeno stanovami Družstva a že se smluvní strany zavazují řídit se aktuálním zněním tohoto předpisu. Družstvo odpovídá pouze za rozvody v jádře,
- d) ujednání o tom, že nájemné obsahuje pouze účelně vynaložené náklady Družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů,
- e) ujednání o tom, že pokud se zvýší, případně sníží náklady dle odstavce 9.3.4 písm. d) dojde k navýšení nebo snížení nájemného písemným oznámením nové výše nájemného členům Družstva,
- f) ujednání o tom, že člen Družstva je povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví Družstva,
- g) ujednání o tom, že člen Družstva, jenž nedoplatí celý další členský vklad, popřípadě jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru Družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem Družstva,
- h) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.

### **9.4. NÁJEMNÉ**

9.4.1. Postup při stanovení výše prvního nájemného určuje svým usnesením členská schůze na návrh představenstva v souladu s § 744 ZOK tak, že členové Družstva-nájemci hradí v nájemném Družstvu pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé Družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátku případného úvěru Družstva ve výši odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena Družstva, splátku případného úvěru Družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevního bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

9.4.2. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice družstevních bytů nebo nebytových prostor neobsahuje finanční prostředky, které by mohly být použity k pokrytí nákladů souvisejících s odstraněním havarijního stavu. Proto v případě, kdy dojde ke vzniku těchto nákladů, nebo ke změně výše účelně vynaložených nákladů, které jsou rozhodující pro určení výše nájemného, je představenstvo oprávněno písemným oznámením informovat členy Družstva o nové výši nájemného. Změna je účinná od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.

## **9.5. PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ V DOMĚ S BYTY (SLUŽBY)**

9.5.1. Službami obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

9.5.2. Družstvo má právo požadovat na nájemcích placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

9.5.3. Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

9.5.4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje představenstvo, pokud zvláštní právní předpis (tj. zákon č. 67/2013 Sb.) nestanoví jinak, jako např. v případě tepla a centralizovaného poskytování teplé vody. Pokud by způsob rozúčtování nebyl představenstvem schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu.

## **9.6. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI DRUŽSTVA JAKO PRONAJÍMATELE DRUŽTEVNÍHO BYTU**

9.6.1. Družstvo má právo vyžadovat od všech členů Družstva řádné plnění jejich povinností, které jsou v souladu s platnými zákony, ustanoveními těchto stanov, usneseními orgánů Družstva a dalšími interními předpisy Družstva.

9.6.2. Družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 4.1.2 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.1.3.

9.6.3. Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena Družstva. Člen Družstva smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Družstvo úpravy

na příkaz příslušného orgánu státní správy je člen Družstva povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

9.6.4. Družstvo je povinno informovat členy Družstva o potřebě provedení úprav uvedených v odstavci 9.6.3 těchto stanov, jakožto i o provedení oprav, rekonstrukcí a stavebních úprav v domě včetně jejich rozsahu a termínech provedení. Dále je Družstvo povinno informovat členy Družstva o způsobu výběru subjektu, který tyto práce provede (o zadání, podmínkách, průběhu a výsledku výběrového řízení) a dále o cenách, které bude Družstvo hradit za provedené práce.

9.6.5. Družstvo je povinno důsledně kontrolovat činnost subjektů provádějících výše uvedené práce, zejména jejich průběh a kvalitu, a to, zda jsou v souladu se zpracovaným harmonogramem prací. Stejným způsobem Družstvo postupuje i v případě provádění oprav v bytech, k nimž je Družstvo povinno.

9.6.6. Další práva a povinnosti Družstva ve vztahu k údržbě a opravám nemovitostí v majetku Družstva a majetku, u kterého je Družstvo spoluvlastník, rozsah prací souvisejících s údržbou a opravami těchto nemovitostí, mohou být řešeny interním předpisem Družstva.

## **9.7. ZÁKLADNÍ PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA JAKO NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

9.7.1. Nájemce družstevního bytu zejména:

- a) dodržuje stanovy Družstva, řídí se usnesením orgánů Družstva,
- b) dodržuje závazky, vyplývající pro člena Družstva ze stanov a dalších interních předpisů Družstva,
- c) chrání majetek Družstva, dodržuje v domě a při jednání s ostatními členy Družstva pravidla občanského soužití a dobré mravy, bezpečnostní předpisy, zejména předpisy hygienické a o požární ochraně předpisy o požární ochraně,
- d) má právo a povinnost šetrně užívat všechny prostory a zařízení v domě,
- e) řádně udržuje byt i společné prostory, šetří náklady zejména na elektřinu a vodu ve společných prostorách, dále zamezí takovému užívání bytu a společných prostor, které by mohlo nepřiměřeně obtěžovat ostatní členy Družstva a další uživatele domu,
- f) jednorázově splatí, případně splácí další členský vklad (způsob a termíny splátek stanoví usnesením členská schůze), platí včas předepsané úhrady za byt a zálohy za služby spojené s bydlením, nedoplatky z vyúčtování a hradí jiné platby na základě rozhodnutí členské schůze. V případě prodlení s uvedenými platbami je člen Družstva povinen uhradit také úrok z prodlení, popřípadě poplatek z prodlení ve výši dle platné a účinné právní úpravy,
- g) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
- h) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů Družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
- i) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o hrubé porušení povinností člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem Družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,

- j) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu drobných úprav stanovených stanovami Družstva v článku 9.10. Družstvo odpovídá pouze za rozvody v jádře,
- k) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned Družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
- l) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
- m) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jako pronajímateli, oznámí nájemce Družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li Družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
- n) po předchozí písemné výzvě umožní Družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících Družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
- o) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Družstvu.

9.7.2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy (zásahy do rozvodů vody, odpadu, tepla, plynu a elektřiny), změny, přestavby, či měnit nosnou konstrukci nebo charakter bytu apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu Družstva, uděleného představenstvem, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Práce podle tohoto ustanovení se provádí prostřednictvím odborníka.

9.7.3. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s Družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou poměrům. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

9.7.4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas představenstvo, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen Družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

9.7.5. Pokud ví 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 družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou Družstvo. Pokud nesplní nájemce

tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.

9.7.6. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva Družstva. Člen-nájemce má nárok na udělení souhlasu k podnájmu, s výjimkou případu, kdy jsou dány důvodné pochybnosti o důsledném dodržování domovního řádu a pořádku v domě podnájemcem. Je-li podnájemce osobou blízkou podle OZ, nelze členu Družstva souhlas k podnájmu odeprít. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů Družstva s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má Družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

9.7.7. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat Družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek Družstva, upozorňovat Družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v interním předpise Družstva schváleném usnesením členské schůze.

9.7.8. Člen Družstva je povinen včas oznámit představenstvu i další změny, které jsou podstatné pro vedení bytové evidence.

9.7.9. Člen Družstva bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude člen Družstva oznamovat změnu adresy pro doručování, bude Družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu v evidenci uvedenou, jakožto adresu doručovací, a to bez ohledu na to, zda se člen Družstva na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence (dosílka, P. O. Box, atp.). Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů Družstvu je na členu Družstva, který toto oznámení zasílal.

## **9.8. SPOLEČNÉ ČLENSTVÍ MANŽELŮ V DRUŽSTVU A SPOLEČNÝ NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

9.8.1. 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 a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu.

9.8.2. Jde-li o společné členství manželů v Družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.

9.8.3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

9.8.4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.

9.8.5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v Družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

9.8.6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem Družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.

9.8.7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 9.8.1. až 6 řídí ustanoveními OZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

9.8.8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení OZ o manželském majetkovém právu, zahrnující některá ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních OZ o zániku manželství.

## **9.9. BYDLENÍ MANŽELŮ V DRUŽSTEVNÍM BYTĚ, NEJSOU-LI SPOLEČNÝMI ČLENY DRUŽSTVA**

9.9.1. Je-li jeden z manželů výlučným členem Družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle OZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem Družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne také nájemní právo druhého manžela.

9.9.2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy Družstva, použijí ustanovení OZ, včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních OZ o manželství.

## **9.10. VYMEZENÍ ROZSAHU BĚŽNÉ ÚDRŽBY A DROBNÝCH OPRAV**

9.10.1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví družstva, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

9.10.2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- b) 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,
- c) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

9.10.3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů zde uvedených.

9.10.4. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v člancích 9.10.1 až 9.10.3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 1.000,--. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

## 9.11. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ K NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

9.11.1. Zánikem členství v Družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu.

9.11.2. Ustanovení OZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

9.11.3. Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi Družstvem a členem Družstva-nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví, a Družstvo převedlo určitou část jednotek do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními zákona a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že Družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními OZ o bytovém spoluvlastnictví.

9.11.4. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se doručují na adresu Družstva, nebo na adresu člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.

9.11.5. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny interním předpisem Družstva, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se interní předpis Družstva stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy Družstva-nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

## ČÁST DESÁTÁ: ORGÁNY DRUŽSTVA

### 10.1. OBECNÁ USTANOVENÍ O ORGÁNECH

Orgány Družstva jsou:

- a) členská schůze,
- c) představenstvo,
- d) kontrolní komise.

### 10.2. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

10.2.1. Členem orgánů Družstva mohou být pouze členové Družstva. Každý člen orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Všechny orgány rozhodují veřejným hlasováním, pokud se nerozhodnou hlasovat o určité otázce tajně. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

10.2.2. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu Družstva nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v OZ a v ZOK. Osoba, která nesplňuje podmínky pro členství



v orgánu Družstva, nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem příslušného orgánu nestane, i když o tom orgán Družstva rozhodl.

10.2.3. Člen, který má být volen do orgánu Družstva, je povinen Družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.

10.2.4. Je-li členem Družstva právnická osoba, která je zvolena za člena voleného orgánu Družstva, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena voleného orgánu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

10.2.5. Při členství manželů v Družstvu může být členem představenstva či kontrolní komise pouze jeden z manželů.

10.2.6. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu Družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu Družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§ 51 až § 53 ZOK).

10.2.7. Člen Družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro Družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu Družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena, svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

10.2.8. Na místo člena, který ze své funkce odstoupil, nebo na místo člena, jehož členství v orgánu skončilo jiným způsobem, musí členská schůze do 3 měsíců od tohoto skončení zvolit nového člena.

10.2.9. Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni.

10.2.10. Představenstvo a kontrolní komise mohou v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat (kooptovat) náhradní členy do příští členské schůze.

10.2.11. O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu Družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném interním předpisu schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina, jakož i podklady, které byly předloženy k jednotlivým bodům programu.

10.2.12. Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti Družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

10.2.13. Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 10.2.12, funkci za celý volený orgán, včetně písemností Družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému

členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

10.2.14. Práva a povinnosti mezi Družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními OZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi Družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu Družstva lze poskytnout jedině v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce.

10.2.15. V ostatním se použijí ustanovení ZOK a OZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány Družstva.

### 10.3. ČLENSKÁ SCHŮZE

10.3.1. Členská schůze je nejvyšším orgánem Družstva.

10.3.2. Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) rozhoduje o přijetí uchazeče za člena Družstva na základě uchazečské přihlášky,
- c) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- d) rozhoduje o odměnách a jejich výši pro představenstvo, kontrolní komisi a členy jiných orgánů Družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 10.2.13 stanov,
- e) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- f) schvaluje zprávu o hospodaření Družstva,
- g) rozhoduje o základních otázkách koncepce a rozvoje Družstva,
- h) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení,
- i) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
- j) rozhoduje o vyloučení člena z Družstva a následně i o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- k) schvaluje jednání učiněná za Družstvo do jeho vzniku,
- l) určuje výši převodního poplatku a poplatku za zápis,
- m) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK,
- n) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- o) stanovuje částku, která se z vybraného nájemného dává do provozního fondu,
- p) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů, včetně určení výše členských příspěvků do těchto fondů,
- q) rozhoduje o zvýšení či snížení základního kapitálu,
- r) schvaluje domovní řád, roční plány oprav, rekonstrukcí, případně dalšího rozvoje bytového fondu,
- s) rozhoduje o přeměně Družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, o splnutí nebo sloučení Družstva,
- t) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- u) schvaluje majetkové a finanční úkony (výdaje) Družstva převyšujících částku 80.000,- Kč vč. DPH. O majetkových a finančních úkonech do 50.000,- Kč vč. DPH rozhoduje představenstvo samostatně, o majetkových a finančních úkonech nad 50.000,- Kč vč. DPH do 80.000,- Kč vč. DPH rozhoduje představenstvo po předchozím vyjádření kontrolní komise. Teprve po schválení

členskou schůzí je oprávněno představenstvo provádět majetkové a finanční úkony nad shora uvedenou výši. Výjimku z tohoto pravidla představuje

- úhrada služeb, které jsou spojené s užíváním bytů dle platných předpisů,
- mimořádná a neodkladná situace, např. havárie, kdy představenstvo je oprávněno rozhodnout samostatně o jakémkoli majetkovém a finančním úkonu, který je třeba bezodkladně učinit pro zabezpečení a ochranu majetku Družstva a jeho členů,
- úkony činěné v souladu s finančním plánem schváleným členskou schůzí.

Čerpání prostředků Družstva jak je výše uvedeno je však představenstvo povinno předložit, řádně objasnit a zdůvodnit na nejbližší členské schůzi,

- v) rozhoduje uzavření kupních smluv a zástavních smluv k nemovitému majetku, rozhoduje o uzavření úvěrových smluv,
- w) stanovuje podrobnější pravidla pro nájem bytů a nebytových prostor v domě,
- x) rozhoduje o schválení prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
- y) rozhoduje o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s pozemky parc. č. 435/30, o výměře 280 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 2764, rodinný dům, parc. č. 435/31, o výměře 287 m<sup>2</sup>, manipulační plocha, jehož součástí je stavba č. p. 2763, rodinný dům, a parc. č. 435/57, o výměře 25 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, to vše evidované v katastrálním území Mělník, obec Mělník, Středočeský kraj, na LV č. 6541, a o jiných významných majetkových dispozicích s majetkem Družstva, přičemž rozhodnutí o prodeji citovaných pozemků může členská schůze přijmout jen s předchozím písemným souhlasem většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v domě, jehož se rozhodnutí týká, s výjimkou případů, kdy Družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,
- z) rozhoduje o zrušení Družstva s likvidací,
  - aa) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
  - bb) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
  - cc) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

10.3.3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují; to neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené v ZOK do působnosti představenstva nebo kontrolní komise.

10.3.4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové Družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

## 10.4. SVOLÁNÍ ČLENSKÉ SCHŮZE

10.4.1. Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však dvakrát ročně tak, aby jedno její zasedání se uskutečnilo v prvním pololetí a další zasedání ve druhém pololetí kalendářního roku. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

10.4.2. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce a internetových stránkách Družstva a Současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů; se souhlasem člena mu může být pozvánka zasílána pouze elektronicky na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky na informační desce a internetových stránkách Družstva se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být na informační desce a internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

10.4.3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:

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

10.4.4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

10.4.5. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu Družstva.

10.4.6. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že

- a) ztráta Družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů Družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
- b) Družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

10.4.7. Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů Družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, popřípadě pokud to představenstvo či kontrolní komise považují za nezbytné vzhledem k rozhodnutí o zásadních otázkách týkajících se činnosti Družstva či pozemků vlastněných Družstvem.

10.4.8. Na žádost kontrolní komise nebo členů Družstva podle § 639 odst. 3 ZOK, nebo v důležitém zájmu Družstva může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo podle ZOK nebo stanov a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

10.4.9. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů Družstva podle § 639 odst. 3 ZOK představenstvem tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem podle § 640 ZOK. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat takové osobě na její žádost seznam členů Družstva.

10.4.10. Jestliže tak tyto osoby nebo orgán podle § 640 ZOK neučiní do 10 dnů poté, co uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může členskou schůzi svolat a všechny úkony s tím spojené činit osoba k tomu písemně zmocněná všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

10.4.11. Není-li členská schůze svolána na žádost kontrolní komise nebo členů Družstva podle § 639 odst. 3 ZOK usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud kontrolní komise nebo osoby podle § 639 odst. 3 ZOK vzaly svoji žádost zpět.

10.4.12. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy přítomné na členské schůzi.

10.4.13. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové Družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 10.4.12 věta druhá.

10.4.14. O průběhu členské schůze a o jejích usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud interní předpis Družstva neurčí jinak. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Pokud byl člen zastoupen na základě plné moci, tato se připojuje k prezenční listině. Každý člen má právo vyžádat si zápis z členské schůze k nahlédnutí.

10.4.15. Členská schůze může schválit svůj interní předpis upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

## 10.5. USNÁŠENÍ SCHOPNOST ČLENSKÉ SCHŮZE

10.5.1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů Družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.

10.5.2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy Družstva vyšší počet hlasů.

10.5.3. Členská schůze se usnáší  $\frac{2}{3}$  většinou hlasů, pokud jsou přítomny aspoň  $\frac{2}{3}$  všech členů pokud rozhoduje o:

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

10.5.4. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.

10.5.5. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové Družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů Družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

10.5.6. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

## 10.6. NÁHRADNÍ ČLENSKÁ SCHŮZE

10.6.1. 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.

10.6.2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů.

10.6.3. 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.

## 10.7. ROZHODOVÁNÍ PER ROLLAM

10.7.1. Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.

10.7.2. V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.

10.7.3. Návrh rozhodnutí obsahuje

- a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
- b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi Družstva,
- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
- d) další údaje, určí-li tak stanovy.

10.7.4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 10.7.3 písm. b) představenstvu písemně souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

10.7.5. Vyžaduje-li ZOK, aby přijetí rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí per rollam musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se členům zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen.

10.7.6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Družstva.

10.7.7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

## **VOLENÉ ORGÁNY A JINÉ ORGÁNY DRUŽSTVA**

### **10.8. PŘEDSTAVENSTVO**

10.8.1. Představenstvo je statutárním orgánem Družstva. Představenstvo zastupují navenek společně vždy alespoň dva členové představenstva (§164 odst. 2 OZ).

10.8.2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze nebo kontrolní komise.

10.8.3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 10.8.2 řídí běžnou činnost Družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu Družstva. Přísluší mu:

- a) obchodní vedení Družstva,
- b) plnění usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy,
- c) zajišťování řádné vedení účetnictví,
- d) spravování majetku Družstva, zajišťování provozu domů č. p. 2763 a 2764 v Mělníku a služeb s provozem těchto domů a s užíváním bytů v něm spojené,
- e) uzavírání dohody se členem Družstva o ukončení jeho členství v Družstvu,
- f) vybírání poplatku za převod a poplatky za zápis,
- g) svolávání členskou schůzi a připravuje podklady pro její jednání,
- h) uzavírání jménem Družstva s předchozím souhlasem členské schůze smlouvy včetně nájemních smluv o nájmu bytů a nebytových prostorů, jestliže si rozhodnutí o uzavření smlouvy nevyhradí členská schůze,
- i) udělování souhlasu s podnájmem bytů,
- j) vedení seznamu členů a bytové evidence a vybavenosti bytů (pasporty bytů),
- k) přijímání a vyřizování stížností a podnětů členů Družstva,
- l) zajišťování za každý kalendářní rok provedení roční účetní závěrky v zákonem stanovených lhůtách, sestavování výroční zprávy o hospodaření Družstva a předkládání ke schválení členské schůzi,
- m) schvalování rozsahu užívání společných prostor a zařízení domu, pokud nejsou pronajaty Družstvem,
- n) navrhování členské schůzi způsob rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty,
- o) vyhotovování bez zbytečného odkladu poté, co se o tom člen představenstva dozví, úplného znění stanov na základě změny stanov z důvodu jakékoliv právní skutečnosti,
- p) předkládání změny stanov a úplného znění stanov bez zbytečného odkladu příslušnému rejstříkovému soudu k založení do sbírky listin,
- q) projednávání návrhů a podnětů kontrolní komise za účasti jejího zástupce.

10.8.4. Představenstvo je povinno oznámit bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů.

10.8.5. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 5 let, přičemž je možné být zvolen opětovně. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

10.8.6. V představenstvu musí být poměrně zastoupeni členové bydlicí v domě č. p. 2763 a 2764 tak, aby z každého domu byl v představenstvu nejméně 1 člen.

10.8.7. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za Družstvo. 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 osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo bytové družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

10.8.8. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 10.8.7 předem informovat členskou schůzi (při založení Družstva ustavující schůzi). Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena představenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

10.8.9. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a jednoho místopředsedu, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti. Volí-li tyto funkcionáře (předsedu, případně i místopředsedu) přímo členská schůze, pak se zvolením do funkce předsedy (místopředsedy) stávají členy zvoleného představenstva.

10.8.10. Je-li předseda oprávněným nájemcem domu č. p. 2763, musí být místopředseda oprávněným nájemcem bytu v domě č. p. 2764 a naopak. Předseda představenstva je současně předsedou Družstva.

10.8.11. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát do roka, a to každé kalendářní čtvrtletí. Je povinno se sejít z podnětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly předané představenstvu, a to ani po opakované výzvě, v níž byla uvedena lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

10.8.12. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda, zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva. Pozvánka se doručuje také kontrolní komisi.

10.8.13. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.

10.8.14. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.

10.8.15. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost Družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.

10.8.16. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. U zápisu se též uvede člen, který je odpovědný za provedení přijatého usnesení. Zápis se předává všem členům představenstva a současně se předává kontrolní komisi. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

10.8.17. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.

10.8.18. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvolení náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

10.8.19. Představenstvo ze svých členů pověří jednoho člena bydlícího v domě č. p. 2763 výkonem funkce domovního důvěrníka v tomto domě a jednoho člena bydlícího v domě č. p. 2764 výkonem funkce domovního důvěrníka v tomto domě. Domovní důvěrník zejména:

- a) zajišťuje kontakt a vzájemnou informovanost mezi představenstvem a členy Družstva a dalšími nájemci bydlícími v domě,
- b) sleduje potřebu údržby a oprav domu,
- c) upozorňuje představenstvo na potřebu oprav a údržby v domě podle těchto stanov,
- d) v rozsahu stanoveném představenstvem zajišťuje provádění těchto oprav a údržby,
- e) kontroluje a potvrzuje provádění oprav a údržby,
- f) vykonává další činnosti podle potřeby nebo podle rozhodnutí představenstva či členské schůze.

## 10.9. KONTROLNÍ KOMISE

10.9.1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Družstva. Je oprávněna kontrolovat veškerou činnost Družstva. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech Družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy. Tyto nedostatky oznamuje představenstvu ve formě revizního nálezu. Nevyhoví-li představenstvo návrhu kontrolní komise a kontrolní komise na zjednání nápravy trvá, požádá představenstvo o svolání členské schůze. Tato žádost je pro představenstvo závazná.

10.9.2. V rámci své působnosti kontrolní komise zejména kontroluje dodržování právních předpisů, stanov a plnění usnesení členské schůze, vyjadřuje se ke zprávě Družstva jako správce domu předkládané členské schůzi, kontroluje vyřizování stížností členů představenstvem.

10.9.3. Kontrolní komise má 3 členy a je volena na funkční období 5 let, přičemž členové mohou být zvoleni i opakovaně. Pro složení kontrolní komise platí pravidla poměrného zastoupení jako pro představenstvo. Převažují-li v představenstvu členové Družstva bydlící v domě č. p. 2763, musí v kontrolní komisi převažovat členové Družstva bydlící v domě č. p. 2764 a naopak.

10.9.4. Funkce člena kontrolní komise zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí všem členům kontrolní komise stejně, včetně těch členů kontrolní komise, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.

10.9.5. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti, pokud si členská schůze svým usnesením nevyhradí volbu předsedy, popřípadě i místopředsedy trvale do své působnosti. Je-li předseda oprávněným nájemce bytu v domě č. p. 2763,



pak musí být místopředseda oprávněným nájemcem bytu v domě č. p. 2764 a naopak. Je-li předsedou představenstva člen Družstva bydlící v domě č. p. 2763, musí být předsedou kontrolní komise člen Družstva bydlící v domě č. p. 2764 a naopak.

10.9.6. Předseda a v jeho zastoupení místopředseda svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Podklady pro jednání schůze kontrolní komise, zejména zprávy o provedených prověrkách nebo kontrolách a návrhy na nápravná opatření připravují a předkládají pověřeni členové komise předsedovi kontrolní komise včas před jednáním kontrolní komise.

10.9.7. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

10.9.8. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty Družstva a k návrhu na rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů.

10.9.9. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat u představenstva jakékoliv informace, písemnosti, materiály a doklady o hospodaření Družstva a další činnosti Družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení Družstva nebo jeho členů. Na žádost kontrolní komise musí být představenstvo svoláno k projednání otázek požadovaných kontrolní komisí.

10.9.10. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

10.9.11. Předseda či místopředseda kontrolní komise nebo jiný její člen pověřený k tomu usnesením kontrolní komise, má právo účastnit se jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu Družstva, zřízeného podle stanov.

10.9.12. Kontrolní komise určí v případě potřeby svého člena, který zastupuje Družstvo v řízení před soudy a jinými orgány, je-li vedeno řízení proti členovi představenstva v případě podle ZOK.

10.9.13. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

10.9.14. Pro kontrolní komisi se obdobně použijí ustanovení článku 10.8 odstavce 7, 8, 16, 17 a 18.

## **10.10. JEDNÁNÍ A PODEPISOVÁNÍ ZA DRUŽSTVO**

10.10.1. Předseda zastupuje Družstvo samostatně. V době jeho nepřítomnosti jedná za předsedu ve stejném rozsahu místopředseda. Podepisování za Družstvo se děje tak, že k nadepsané nebo vytištěné obchodní firmě družstva připojí svůj podpis předseda nebo místopředseda. Je-li pro právní jednání předepsána písemná forma, musí podepsat písemnost vždy nejméně 2 členové představenstva.

## **ČÁST JEDENÁCTÁ: HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA PŘI USPOKOJOVÁNÍ BYTOVÝCH POTŘEB SVÝCH ČLENŮ**

### **11.1. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

11.1.1. Zdroje krytí nákladů Družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

### **11.2. OMEZENÍ PŘI NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM**

11.2.1. Družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

11.2.2. Družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu uděleného všemi členy Družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.

11.2.3. Ustanovení odstavce 11.2.2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů Družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnického práva k těmto družstevním bytům členům Družstva rozhoduje členská schůze.

### **11.3. DLOUHODOBÝ FINANČNÍ ZDROJ NA OPRAVY A INVESTICE**

11.3.1. Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného. Výši příspěvků stanoví členská schůze.

11.3.2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů souvisejících s domem, pláštěm domu, střechou, společnými prostory a zařízeními domu ve vlastnictví Družstva, dále na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu, případně dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů. Z tohoto fondu se uhrazují též daň z nemovitostí a pojistné budov.

11.3.3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice schválená členskou schůzí.

11.3.4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

11.3.5. Prostředky nevyčerpané v běžném roce se převádějí do roku příštího.

### **11.4. FONDY DRUŽSTVA**

11.4.1. Družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, a provozní fond.

11.4.2. Družstvo může vytvářet i další fondy Družstva podle svých potřeb.

11.4.3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje interní předpis Družstva schválený členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.

### **11.5. NEDĚLITELNÝ FOND**

11.5.1. Nedělitelný fond se tvoří ze zisku Družstva. Používá se na úhradu ztráty Družstva.

11.5.2. Prostředky z nedělitelného fondu se použijí na běžná vydání, případně ztrát Družstva.

11.5.3. Nedělitelný fond nelze za trvání Družstva rozdělit mezi členy.

### **11.6. PROVOZNÍ FOND**

11.6.1. Provozní fond slouží na úhradu provozních a správních nákladů.

11.6.2. Do provozního fondu Družstvo každý měsíc přispívá z vybraného nájemného za nájem bytů (nebytových prostorů) částku stanovenou členskou schůzí.

### **11.7. ZISK DRUŽSTVA**

11.7.1. Zisk Družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů–nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji Družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

## 11.8. ZTRÁTA DRUŽSTVA

11.8.1. Ztráta Družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:

- a) z nerozděleného zisku minulých let,
- b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
- c) uhrazovací povinností členů,
- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d).

## 11.9. UHRAZOVACÍ POVINNOST ČLENŮ

11.9.1. Členská schůze může uložit členům Družstva povinnost přispět na úhradu ztráty Družstva (dále jen „**Uhrazovací povinnost**“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další Uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše Uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v Družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.

11.9.2. Výše Uhrazovací povinnosti členů představenstva a kontrolní komise činí nejvýše desetinásobek základního členského vkladu.

11.9.3. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům Družstva, kteří způsobili ztrátu Družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty Družstva podíleli.

11.9.4. Kdo byl členem Družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta Družstva, plní pouze poměrnou část Uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.

## 11.10. ULOŽENÍ UHRAZOVACÍ POVINNOSTI

11.10.1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:

- a) ztráta Družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
- b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
- c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty Družstva, a
- d) rozhodnutí členské schůze o Uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.

11.10.2. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty Družstva za dané účetní období.

11.10.3. Pokud hospodaření Družstva v dalším období umožní uhrazovací povinnost členů ziskem Družstva vyrovnat, bude jednotlivých členům jejich uhrazovací povinnost přesahující členský vklad vrácena ve stejném poměru, v jakém s nimi byla uhrazena.

### 12.1. ZRUŠENÍ DRUŽSTVA

12.1.1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení Družstva rozhoduje členská schůze.

12.1.2. Po zrušení Družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se Družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.

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

12.1.4. V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci Družstva.

### 12.2. ZÁNİK DRUŽSTVA

12.2.1. Družstva zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

### 12.3. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

12.3.1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy Družstva a ustanovení interních předpisů Družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.

12.3.2. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se Družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše Družstvo do obchodního rejstříku.

12.3.3. Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov Družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.

12.3.4. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze Družstva dne [BUDE DOPLNĚNO] jako změny dosavadních stanov Družstva.

V Mělníku dne [BUDE DOPLNĚNO]

V Mělníku dne [BUDE DOPLNĚNO]

---

[BUDE DOPLNĚNO]

---

[BUDE DOPLNĚNO]