

# NÁVRH stanov Městského bytového družstva

## Úvodní ustanovení

Po vzájemné dohodě uzavřelo město Prachatice se sídlem Prachatice, Velké náměstí 3, PSČ: 383 01, IČ:250627 a Městské bytové družstvo Prachatice, družstvo se sídlem Prachatice, Za Baštou 394, PSČ: 383 01, IČ: 26049830 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle Dr., vložka 660 dne 23.9.2002 smlouvu o sdružení investorů, a to za účelem výstavby bytového domu čp. 134 v Prachaticích. Při realizaci výstavby byly čerpány prostředky ze Státního fondu rozvoje bydlení. Na základě těchto právních skutečností je nezbytné implementovat závazné podmínky stanovené pro čerpání peněžních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení do stanov.

Členové družstva berou závazné podmínky na vědomí a zavazují se respektovat tyto skutečnosti:

- "Spoluvlastnický podíl účastníků sdružení, to je města Prachatice (dále jen "město") a Městského bytového družstva Prachatice, družstva (dále jen "družstvo") na budoucím bytovém domu čp. 134 v Prachaticích ani jednotlivé byty nejsou účastníci sdružení oprávněni po dobu 20 let po právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytový dům převést na třetí osobu".
- "Všech 53 bytů vzniklých společnou výstavbou na základě této smlouvy musí být po dobu 20 let užíváno k trvalému nájemnímu bydlení, po celou dobu nedojde ke změně užívání bytu k jinému účelu, než k bydlení, přičemž nájemné v těchto bytech nesmí být po celou tuto dobu stanoveno vyšší než věcně usměrňované nájemné podle zvláštního právního předpisu. Tři byty zvláštního určení a tři parkovací stání budou v samostatné a výlučné dispozici města".
- "Městu bez ohledu na výši jeho spoluvlastnického podílu zůstává po dobu 20 let rozhodující vliv při rozhodování o hospodaření s bytovým domem, jakož i jednotlivými byty, tedy rozhodující vliv při uzavírání nájemních smluv na nájem těchto 53 bytů".
- "Družstvo se zavazuje, že bude nejméně po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí respektovat právo města rozhodovat o hospodaření a nakládání se společným majetkem (bytovým domem), zejména rozhodovat o režimu uzavírání nájemních smluv ke všem bytům v postaveném domě, o stanovení výše nájemného, výši a způsobu vybírání nájemného a správě domu".
- "Po ukončení činnosti sdružení dojde k majetkovému vypořádání účastníku sdružení tak, že město se zavazuje po uplynutí 20-ti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí převést na družstvo svůj spoluvlastnický podíl a družstvo se zavazuje tento podíl přijmout".
- "Účastníci se dohodli, že spoluvlastnické podíly na bytovém domu čp. 134 v Prachaticích jsou stanoveny takto:
  - a) město spoluvlastnický podíl o velikosti 51% na předmětném bytovém domu,
  - b) družstvo spoluvlastnický podíl o velikosti 49% na předmětném bytovém domu".

Hlasovací práva smluvních stran se po dobu trvání této smlouvy sjednávají v poměru spoluvlastnických podílů dohodnutých ve smlouvě o sdružení, to je v poměru 51 ku 49 ve prospěch města.

## **Část I.**

### **čl. 1**

#### **Firma a sídlo družstva**

Firma družstva zní: **Městské bytové družstvo Prachatice, družstvo** (dále jen „družstvo“).  
Sídlo družstva je: **Prachatice**

### **čl. 2**

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které bylo založeno za účelem zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů a dalších fyzických osob za podmínek v těchto stanovách uvedených. Družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.

Družstvo může za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen "Zákon o obchodních korporacích" nebo také "ZOK") provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k činnostem uvedeným shora pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

### **čl. 3**

Družstvo je právnickou osobou, která v právních vztazích a navenek jedná svým jménem a odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem.

Členové neručí za závazky družstva.

Družstvo je obchodní korporací.

Činnost družstva se řídí těmito stanovami a v částech v nich neupravených zákonem o obchodních korporacích a zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Část II.**

### **Předmět činnosti a členský vklad**

#### **čl. 4**

##### **Předmět činnosti**

Předmětem činnosti družstva je zabezpečení provozu a správy bytového fondu a s tím souvisejících nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, jak vyplývá z čl. 2 těchto stanov.

Družstvo zejména:

- a) uzavírá smlouvy o nájmu družstevních bytů, družstevních nebytových prostor, popřípadě jiných smluv souvisejících s užíváním domu se členy družstva,
- b) provádí, popřípadě zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci družstevních bytů a souvisejících nebytových prostor, bytových a nebytových budov a domů, a to pro své členy,
- c) poskytuje, popřípadě zabezpečuje plnění spojené s bydlením, a to pro své členy i případně pro jiné vlastníky.

#### **čl. 5**

##### **Základní členský vklad a další členský vklad**

1. Každý člen družstva se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem. Základní členský vklad činí 25.000,- Kč (slovy: dvacetpěttisíc korun českých).
2. Osoba přistupující do družstva je povinna splnit vkladovou povinnost ve lhůtě 14-ti dnů ode dne

doručení rozhodnutí představenstva o přijetí za člena družstva, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet družstva.

3. Člen družstva se může podílet na základním kapitálu družstva dalšími členskými vklady. O převzetí dalšího členského vkladu uzavře družstvo s členem družstva písemnou smlouvu v souladu s příslušným ustanovením zákona o obchodních korporacích<sup>1)</sup>. Smlouvu o dalším členském vkladu členská schůze družstva neschvaluje<sup>2)</sup>.
4. Další členský vklad na koupi bytového domu a příslušejícího pozemku nebo na modernizaci a rekonstrukci domu se členovi stanoví poměrem podlahové plochy jím užívaného bytu k součtu podlahových ploch všech družstevních bytů v domě, není-li se členem dohodnuto jinak.

### **Část III. Členství v družstvu**

#### **čl. 6**

Členy družstva mohou být jen fyzické osoby. Členství právnických osob se vylučuje.

#### **čl. 7**

##### **Vznik členství přistoupičího člena**

1. Členství v družstvu vzniká za současného splnění následujících podmínek:
  - a) představenstvo družstva rozhodne o přijetí uchazeče o členství za člena, a to na základě jeho písemné přihlášky,
  - b) uchazeč o členství splní vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu dle článku 5 odstavec 1 těchto stanov a zaplatí vstupní poplatek (zápisné) ve výši 5.000,-Kč a
  - c) uchazeč o členství splní vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši stanovené představenstvem družstva. Výše dalšího členského vkladu bude uchazeči o členství sdělena do jednoho měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena. Další členský vklad musí být splacen ve lhůtě stanovené představenstvem, ne však delší než tři měsíce od doručení rozhodnutí o přijetí za člena družstva.
2. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
3. Představenstvo je povinno rozhodnout o přijetí do družstva nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška uchazeče o členství doručena. Toto rozhodnutí představenstva musí být uchazeči o členství doručeno doporučeným dopisem.

#### **čl. 8**

##### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
3. Člen družstva není oprávněn svůj družstevní podíl zastavit ve prospěch třetí osoby.

#### **čl. 9**

##### **Přechod a převod družstevního podílu**

1. Družstevní podíl se dědí. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

2. Družstevní podíl je vlastnictvím člena družstva, který s ním může volně disponovat. Člen družstva může svůj družstevní podíl převést na kteroukoli fyzickou osobu splňující podmínky pro přijetí za člena družstva, bez předchozího souhlasu a intervence družstva do jeho dispozičních práv.
3. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práva povinností s tím souvisejících.
4. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva o převodu určí účinky pozdější. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.
5. Převod družstevního podílu za splnění podmínek vzniku členství, na základě písemně uzavřené smlouvy, nepodléhá souhlasu orgánů družstva.

## **čl. 10**

### **Převod části družstevního podílu**

1. Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné, je-li člen nájemcem nejméně dvou družstevních bytů nebo dvou družstevních nebytových prostorů nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Člen, jenž je původním vlastníkem rozdělovaného družstevního podílu, ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny. Právní účinky rozdělení družstevního podílu nastanou nejdříve splněním vkladové povinnosti základnímu členskému vkladu nabyvatelem družstevního podílu vzniklého rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením se určí, se kterým u nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

## **čl. 11**

### **Splynutí družstevních podílů**

1. Pokud člen za trvání členství získá v témže družstvu další družstevní podíl např. děděním, jeho družstevní podíly splývají v jediný družstevní podíl v den, kdy je člen nabude. Jsou-li však s každým z družstevních podílů spojena práva třetích osob, družstevní podíly splývají až dnem, kdy tato práva třetích osob zaniknou, ledaže dohoda člena družstva s takovou třetí osobou určí jinak.
2. Z důvodů uvedených v odst. 1, splynou navzájem i společná členství manželů. Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
3. Při splynutí členství podle odst. 1 a 2, platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi zachována.

## **čl. 12**

### **Společné členství manželů**

1. Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
2. Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich,

kteře se nepřeměnilo na jejich členství společné.

3. Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtěž nebo jiném stavebním bytovém družstvu.
4. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
5. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
6. Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
7. Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru), vznikne se společným nájmem bytu (nebytového prostoru) i společné členství manželů v družstvu, je-li družstevní podíl společným jměním manželů.
8. Právo společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) manželů i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů, je-li družstevní podíl společným jměním manželů.
9. Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
  - c) rozhodnutím soudu
  - d) písemnou dohodou rozvedených manželů
  - e) smrtí jednoho z bývalých manželů
  - f) vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.
10. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
11. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
12. Dohodnou-li se po rozvodu manželství rozvedení manželé - společní členové družstva, užívající společně družstevní byt i nebytový prostor, že jeden z nich bude jako člen družstva užívat družstevní byt a druhý nebytový prostor, nebo rozhodne-li tak soud, zaniká společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

### čl. 13

#### Členská práva a povinnosti

1. Člen družstva má právo zejména:
  - a) volit a být volen do orgánů družstva; volen do orgánů družstva může být pouze ten člen družstva, který dosáhl věku 18-ti let a je plně svéprávný,
  - b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu, tedy především se osobně nebo v zastoupení účastnit na jednání a rozhodování členské schůze,
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být o jejich vyřizování informován,

- e) na přidělení konkrétně určeného bytu (nebytového prostoru) za podmínek uvedených v těchto stanovách,
- f) na roční vyúčtování zaplacených záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených nejvyšším orgánem družstva.

2. Člen družstva je zejména povinen:

- a) dodržovat stanovy a platné právní předpisy
- b) dodržovat rozhodnutí orgánů družstva
- c) uhradit členský podíl a vstupní poplatek ve stanovené výši a stanovené lhůtě
- d) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu anebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh
- e) uhradit příspěvky na činnost družstva a hradit poplatky za úkony ve výši určené směrnicí družstva
- f) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu
- g) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu, který je způsobilý k užívání ve lhůtě stanovené družstvem. Pokud tak člen neučiní má povinnost družstvu uhradit újmu, která mu opožděným převzetím bytu vznikne
- h) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu
- i) umožnit vstup pověřeným zástupcům družstva, po jejich předchozím oznámení, aby mohli zkontrolovat technický stav bytu (nebytového prostoru)
- j) přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze, a to maximálně do výše trojnásobku základního členského vkladu<sup>3)</sup>
- k) uhradit opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou podle směrnice družstva
- l) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva
- m) při ukončení nájmu předat družstvu byt, včetně příslušenství vyklizený, vyčištěný, vybílenný, s kompletním vybavením dle protokolu o převzetí bytu a ve stavu schopném dalšího užívání
- n) chybějící nebo poškozené vybavení nad rámec běžného opotřebení je nájemce povinen doplnit nebo uhradit.
- o) jestliže jsou v bytě provedeny úpravy, které nebyly odsouhlaseny pronajímatelem, a nedojde k dohodě s novým nájemcem je původní nájemce povinen uvést byt do původního stavu na svůj náklad.
- p) ve lhůtě provádějící vyklizení bytu je předávající povinen platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná za užívání bytu v plné výši.

## **čl. 14 Členská evidence**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů.
2. Do seznamu členů se zapisují:
  - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
  - c) výše členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
3. Člen doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

4. Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů.
5. Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

## **čl. 15** **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) vystoupením člena,
  - c) vyloučením člena,
  - d) převodem družstevního podílu podle čl.9,10
  - e) přechodem družstevního podílu podle čl. 9,10
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
  - i) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu nebo uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
  - a) zrušen konkurz na majetek člena; to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující
  - b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

## **čl. 16** **Dohoda o zániku členství**

1. Dohodne-li se družstvo zastoupené předsedou představenstva a člen na zániku členství, končí členství sjednaným dnem.
2. Dohodu o zániku členství uzavře předseda představenstva a člen písemně. Jedno vyhotovení dohody o zániku členství vydá družstvo členovi.

## **čl. 17** **Vystoupení**

1. Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby šesti měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
2. Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, tedy s převodem svého družstevního podílu na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, když to oznámí představenstvu do 1 měsíce po usnesení členské schůze. Nárok na vypořádací podíl je povinný uhradit členovi, který z družstva vystoupil, právní nástupce družstva do 1 měsíce ode dne, kdy na něho přešlo jmění družstva.
3. Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném

oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.

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

## čl. 18

### Vyloučení člena z družstva

1. Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně přes výstrahu porušuje svoje členské povinnosti určené zákonem a stanovami družstva, nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství nebo zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým; zneužil-li seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
2. Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména nezaplatil-li nájemné a zálohy na služby nebo jejich nedoplatek za dobu alespoň 3 měsíců
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. Členství zaniká dnem doručení písemného oznámení představenstva členovi. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
4. Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva.
5. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
6. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
7. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
8. Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
9. Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě



rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osobě o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## **čl. 19 Zánik družstva**

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

## **čl. 20 Vypořádací podíl**

1. Zánikem členství podle čl. 15 vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného vkladu dosavadního člena družstva ke dni zániku členství.
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
3. Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
4. Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
5. Výplata dalšího členského vkladu (členský vklad zvýšený o úmor úvěru uhrazeného členem) je vázána vždy na vyklizení bytu (nebytového prostoru) a předání zástupci družstva.
6. Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, vznikne členovi nárok na výplatu vypořádacího podílu, sníženého o základní členský vklad uplynutím 3 měsíců od schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém po zániku nájmu přestal byt užívat a vyklizený předal zástupci družstva.
7. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
8. Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu vypořádají mezi sebou.

## Část IV.

### Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) a práva a povinnosti spojená s jejich užíváním

#### čl. 21

##### Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a vznik nájmu

1. Členovi bytového družstva vznikne právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za splnění podmínek členství v družstvu dle článku 7 odstavec 1 těchto stanov.
2. Nájem družstevního bytu vznikne na základě nájemní smlouvy, v níž se družstvo, jakožto pronajímatel, zaváže přenechat členovi družstva, jakožto nájemci, přidělený byt k dočasnému užívání, a to na dobu neurčitou, a člen družstva byt do užívání přijme a zaváže se platit za to družstvu nájemné v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o obchodních korporacích a těmito stanovami.
3. Mimo identifikace smluvních stran musí nájemní smlouva obsahovat označení předmětu nájmu, a to včetně příslušenství a stavu bytu, rozsah užívání předmětu nájmu, výši nájemného a způsob výpočtu úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemní smlouva musí být vyhotovena písemně.

#### čl. 22

1. Člen družstva i nájemce (dále v části IV. těchto stanov společně označováni jako „nájemce“) jsou oprávněni přijímat ve své domácnosti kohokoliv. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu. Neučiní-li tak ani do 2 měsíců od této změny, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu a může být sankcionováno dle zákona<sup>4)</sup> pokutou ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.
2. Nejedná-li se o příbuzné nájemce v řadě přímé, jeho sourozence, zetě, snachu, jakož i jiné osoby blízké, je potřeba k přijetí nového člena nájemcovy domácnosti předchozí souhlas družstva. Tento souhlas musí být udělen v písemné formě.
3. Kromě práva užívat byt má nájemce a členové jeho domácnosti právo užívat společné prostory a zařízení domu.
4. Družstvo udržuje v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemci jsou zejména povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.
5. Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

#### čl. 23

1. Družstvo je povinno odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu jej, jakož i dům, udržovat.
2. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Co se považuje za drobné opravy související s užíváním bytu, je uvedeno ve vnitřním předpisu družstva - směrnici družstva.

## čl. 24

Nájemce je povinen odstranit poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá on nebo člen jeho domácnosti. Nestane-li se tak, odstraní družstvo po předchozím upozornění nájemce tato poškození a vady na náklady nájemce samo.

## čl. 25

1. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby ani jiné změny bytu nebo domu bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad, aby nedošlo k narušení konstrukce a stability domu a aby nedošlo k narušení technického zařízení sloužícího ostatním nájemcům.
2. Souhlas družstva musí být udělen před provedením příslušné změny v písemné formě.
3. Pokud ví nájemce o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
4. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo budovy nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu; nebo k provedení kontroly schválených či zjištěných stavebních úprav bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a příslušenství a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, budovy nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.
6. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí budovy nebo domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.

## čl. 26

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

1. Členové družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice. Nájemné je stanoveno pevnou částkou.
2. Nájemné je splatné do 25. dne běžného měsíce. Výše úroku z prodlení v případě neuhrazení nájemného je stanovena zvláštním právním předpisem<sup>5)</sup>.
3. Plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby (dále jen „služby“) jsou hrazeny ve formě měsíčních záloh v téže lhůtě splatnosti jako nájemné
4. Výši měsíčních záloh za jednotlivé služby stanoví představenstvo družstva jako měsíční podíl z

- předpokládaných ročních nákladů a vychází přitom z předcházejícího roku.
5. Družstvo má právo v průběhu roku změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů (například změna rozsahu nebo kvality služby). Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o nové výši zálohy. Změna výše zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.
  6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo za zúčtovací období (kalendářní rok) a doručí nájemci nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtováním zjištěný nedoplatek je nájemce povinen družstvu zaplatit do čtyř měsíců od doručení vyúčtování. V téže lhůtě je družstvo povinno vrátit nájemci případný přeplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu. V téže době je člen povinen uhradit družstvu vyúčtováním zjištěný nedoplatek.
  7. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením zálohy za služby a přesahuje-li prodlení 5 dnů ode dne splatnosti, je nájemce povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
  8. Neplacení nájemného nebo zálohy za služby po dobu delší než 3 měsíce se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. V takovém případě bude dlužná částka vymáhána prostřednictvím soudu. Dlužnou částku bude v případě specifikovaném v předchozí větě družstvo nadto vymáhat soudní cestou.

#### **čl. 27**

#### **Podnájem bytu (části bytu)**

1. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem představenstva družstva, v případě, že nájemce sám v bytě trvale nebydlí. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinností podle článku 13.
2. Část bytu, ve kterém člen sám trvale bydlí, lze dát třetí osobě do podnájmu i bez souhlasu představenstva družstva.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

#### **čl. 28**

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

1. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
2. Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
3. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
4. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
5. Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manželů, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevního bytu, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

6. Společný nájem družstevního bytu manželů zaniká:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
  - b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva
  - c) rozhodnutím soudu
  - d) smrtí jednoho z manželů
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo nájmu družstevního bytu po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva
8. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo nájmu družstevního bytu tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu
9. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### **čl. 29**

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

Zánik nájmu bytu zaniká zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 15 stanov.

#### **čl. 30**

#### **Nájem nebytových prostorů**

O nájmu nebytových prostorů platí přiměřeně ustanovení o nájmu bytu.

#### **čl. 31**

#### **Zajištění řádného využití bytu**

1. Družstvo dbá, aby byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Podrobnosti o způsobu užívání bytů, společných prostorů v domě upravuje domovní řád.
3. Byt nebo jeho část může nájemce družstevního bytu dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím souhlasem představenstva.

### **Část V.**

#### **Orgány družstva**

#### **čl. 32**

Orgány družstva jsou:

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

### **čl. 33**

#### **Společná ustanovení pro volené orgány družstva**

1. Do orgánu družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18-ti let.
2. Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech svých členů.
3. Kolektivní orgány družstva jsou schopny se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčí jinak.
4. Funkční období členů volených orgánů družstva činí 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.
5. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
6. Členové orgánu družstva jsou povinni vykonávat své funkce s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy.
7. Pokud člen orgánu způsobí družstvu škodu porušením povinnosti při výkonu funkce, odpovídá za ni v plném rozsahu stanoveném zákonem.

### **čl. 34**

#### **Členská schůze**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.
2. Právo účastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor, správce nemovitosti, zplnomocněné osoby a další osoby stanovené zákonem.

### **čl. 35**

#### **Svolání členské schůze**

1. Svolavatel zašle pozvánku na členskou schůzi členům družstva na adresu uvedenou v seznamu členů nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze a současně ji uveřejní na internetových stránkách družstva.
2. Pozvánka obsahuje alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze,
  - 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.
3. 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.
4. Řádnou členskou schůzi svolává představenstvo pravidelně jednou za rok, a to vždy nejpozději do 30.6. příslušného kalendářního roku. Mimořádnou členskou schůzi svolává v době, kdy je to zapotřebí, zejména ze zákonem uvedených důvodů.

### **čl. 36**

#### **Náhradní členská schůze**

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.

2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
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.

### **čl. 37**

#### **Neplatnost usnesení**

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

### **čl. 38**

#### **Působnost členské schůze**

Členská schůze:

- a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- b) volí a odvolává členy a náhradníky členů představenstva a kontrolní komise,
- c) určuje výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
- e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce dle ustanovení § 59 zákona o obchodních korporacích,
- f) schvaluje poskytnutí finanční asistence,
- g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- h) rozhoduje o rozdělení zisku a úhradě ztráty,
- i) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
- j) rozhoduje o použití rezervního fondu,
- k) rozhoduje o vydání dluhopisů,
- l) schvaluje převod nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva,
- m) rozhoduje o přeměně družstva,
- n) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení,
- o) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- p) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- q) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- r) rozhoduje na návrh představenstva o využití společných prostor,
- s) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

### **čl. 39**

#### **Schopnost členské schůze se usnášet**

1. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy účast členů družstva majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo tyto stanovy vyšší počet hlasů.

### **čl. 40**

#### **Zápis o průběhu jednání orgánu družstva**

1. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který obsahuje alespoň:
  - a) údaj o datu, místě a programu jednání orgánu,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování a
  - d) námitky členů.
2. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. Zápis z jednání představenstva a kontrolní komise obsahuje jmenovitě uvedené členy, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi.

### **čl. 41**

#### **Představenstvo družstva**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Členy představenstva volí členská schůze družstva.
2. Představenstvo zastupuje družstvo ve všech záležitostech. Při písemných právních jednáních zastupují družstvo vždy nejméně dva členové představenstva současně (předseda představenstva nebo v jeho zastoupení místopředseda a další člen představenstva). Podepisování za družstvo se děje tak, že k natištěné, napsané nebo jinak zobrazené obchodní firmě družstva připojí své podpisy členové představenstva.
3. Představenstvu náleží veškerá působnost, která není stanovami nebo zákonem svěřena jinému orgánu družstva.
4. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
5. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.
6. Představenstvo má 3 členy a ze svého středu si volí předsedu a jednoho místopředsedu.
7. Představenstvo svolává 1x ročně řádnou členskou schůzi.

### **čl. 42**

#### **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů družstva a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Členy kontrolní komise volí členská schůze družstva.
2. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.



3. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
4. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlídí na zjednaní nápravy.
5. Kontrolní komise má 3 členy a ze svého středu si volí předsedu a jednoho místopředsedu.
6. Kontrolní komise se schází podle potřeby, rozhoduje většinou hlasů svých členů.

## **Část VI. Hospodaření družstva**

### **čl. 43**

1. Družstvo hradí výdaje a náklady své činnosti z členských vkladů, z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, popřípadě jiných zdrojů.
2. Družstvo k zajištění hospodaření vytváří příslušné fondy.
3. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.
4. Družstvo vede účetnictví v souladu se zákonem o účetnictví<sup>6)</sup>.

### **čl. 44 Bytové hospodářství**

1. Ekonomickým střediskem (základní ekonomickou jednotkou) bytového hospodářství je bytový dům.
2. Provoz střediska bytového hospodářství se financuje z nájemného a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru).
3. Platby nájemného a záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu (nebytového prostoru) družstvo vždy vyúčtuje podle obecně závazných právních předpisů<sup>7)</sup>.

### **čl. 45 Ostatní hospodaření - hospodaření družstva**

1. Rozpočet družstva zpracovává představenstvo. Základním kritériem při sestavování rozpočtu družstva je zabezpečení vyrovnaného hospodaření družstva v příslušném kalendářním roce.
2. O rozdělení zisku družstva rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva.
3. O způsobu úhrady případných ztrát družstva rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva.
4. Případné ztráty, vzniklé při hospodaření družstva, budou kryty především z nedělitelného fondu.
5. Výše nájemného pro členy družstva je stanovena většinovým vlastníkem společně vlastněného a pořízeného bytového domu, t.j. Městem Prachatice s ohledem na ekonomické potřeby tohoto domu. Nájemné bude tímto způsobem stanovováno po dobu trvání Smlouvy o sdružení.
6. Ekonomické nájemné pokrývá potřeby družstva spojené s provozováním společně vlastněného domu.

### **čl. 46 Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové družstva splatili.
2. Základní kapitál se zvyšuje, respektive snižuje přijetím či odchodem členů.

3. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

#### **čl. 47**

#### **Fondy družstva**

1. Družstvo vytváří nedělitelný fond a dále tyto kapitálové fondy:
  - a) fond družstevní výstavby
  - b) fond členských vkladů
  - c) příp. jiné kapitálové fondy
2. Družstvo může vytvářet další fondy, které se tvoří ze zisku.
3. Tvorba a použití fondů se řídí zvláštními předpisy, těmito stanovami a dalšími směrnicemi družstva.

#### **Čl. 48**

#### **Nedělitelný fond**

1. Nedělitelný fond je vytvářen ze zisku ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů ze zisku. Družstvo doplňuje tento fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 25.000,-- Kč.
2. Nedělitelný fond lze použít na úhradu ztráty střediska ostatního hospodaření, případně k převodu do jiného fondu ze zisku.
3. Za trvání družstva nelze nedělitelný fond rozdělit mezi členy družstva.

#### **Čl. 49**

#### **Fond členských vkladů**

1. Fond členských vkladů tvoří splacené základní členské vklady.
2. Fond členských vkladů se eviduje podle jednotlivých členů družstva.

#### **Čl. 50**

#### **Fond družstevní výstavby**

1. Fond družstevní výstavby tvoří složené příspěvky členů družstva na výstavbu bytů
2. Fond družstevní výstavby se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením bytu, pozemku příslušejícího k domu nebo na financování technického zhodnocení domu.
3. Fond družstevní výstavby se eviduje podle jednotlivých členů družstva.

### **Část VII.**

#### **čl. 51**

#### **Zrušení a zánik družstva**

1. Družstvo se zrušuje zejména:
  - a) rozhodnutím členské schůze,
  - b) rozhodnutím soudu,
  - c) z dalších důvodů stanovených zákonem.

2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
3. Při zrušení družstva se provede likvidace.
4. Byl-li osvědčen úpadek družstva, zrušuje se družstvo bez likvidace zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení, nebo zrušením konkursu proto, že majetek je zcela nepostačující.
5. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## **Část VIII. Společná ustanovení**

### **čl. 52 Doručování a počítání času**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa, které je družstvu známé.
2. Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem nebo zaměstnancem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.
  - c) Nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do 5 dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

### **čl. 53 Počítání času**

1. Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
2. Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná. Není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
3. Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
4. Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty následující pracovní den.

5. Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátu, nebo jestliže byla podána na poštu.
6. Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu

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

### **čl. 54**

1. Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní poměry vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních poměrů, jakož i nároky z nich, vzniklé před nabytím platnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov.
2. O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím platnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
3. Dosavadní stanovy ze dne 2.9.2010 se přijetím nových stanov v celém rozsahu zrušují.
4. Tyto stanovy byly schváleny na členské schůzi družstva dne **25.6.2014**.

#### **Odkazy:**

- 1) § 572 odst. 1 zákona o č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- 2) § 656 písm. p) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- 3) §§ 587, 588 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- 4) § 13 odst. 1) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- 5) Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, § 13 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- 6) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- 7) Zákon č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty