

# STANOVY

## Bytového družstva Na Padesátém 1,3

### Část I. Základní ustanovení

#### Čl. 1

- 1) Obchodní firma: **Bytové družstvo Na Padesátém 1,3.**
- 2) Sídlo: Bytové družstvo má sídlo v obci Praha, na adrese Praha 10, Strašnice, Na Padesátém 857/1, PSČ 100 00.
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu Dr, č. vložky 5035 a má přiděleno identifikační číslo 264 34 971. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy.

#### Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "zákon") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem dle zákonů č. 89/2012 Sb., a zákona č. 90/2012 Sb.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.
- 5) Družstvo je založeno za účelem odkoupení domu č.p.857 a č.p.825 v ulici Na Padesátém v Praze 10, Strašnice a pozemku č.parc. 3289/8 a č. parc. 3289/9, k.ú. Strašnice, včetně všech součástí, příslušenství a jejich správy.

### Část II. Činnosti družstva

#### Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytového domu, bytů a nebytových prostor, budovy s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a) činnost za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů spočívající především v:
    - aa) provádění popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - ab) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
    - ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním; přičemž družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem;
  - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva;

- c) pro plnění těchto úkolů zřizuje družstvo v objektu provozní místnost v 1. suterénu bytového domu č.857, označenou jako kancelář družstva. V této místnosti je i sklad všech dokladů a dokumentace související s provozem objektu. Místnost slouží v úředních hodinách pro kontakt s členy družstva a dále jsou zde konány pracovní porady a schůze představenstva družstva, jednání s uživateli a dalšími pozvanými.. Vstup do místnosti je možný mimo úřední hodiny jen s vědomím představenstva. Úřední hodiny a styk s družstevníky schvaluje členská schůze
- d) další činnosti a služby v souladu s platnými předpisy a nařízeními, schválené představenstvem družstva;

### **Část III. Členství v družstvu**

#### **Čl. 4**

##### **Vznik členství**

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt, nebo je občanem EU.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
  - a) dnem vzniku družstva při založení družstva;
  - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí a zaplacením základního členského vkladu ve výši 1,250,- Kč (jeden-tisíc-dvě-sta-padesát korunčeských).
  - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu, nebo soudním rozhodnutím.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

#### **Čl. 5**

- 1) Rozhodnutím představenstva členství vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí, odvolání ke členské schůzi družstva, která je projedná při nejbližším zasedání.

#### **Čl. 6**

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno
- 4) Družstevní podíl je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem (poměrná část uhrazená družstevníkem na koupi domů vypočtená podle velikosti podlahové plochy bytu) .

#### **Čl. 7**

##### **Společné členství manželů**

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Společné členství manželů zaniká:
  - a) vypořádáním společného jmění manželů;
  - b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku;
  - c) smrtí jednoho z manželů.

#### Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevylučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

#### Čl. 9

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

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

#### Čl. 10

##### **Přeměna členství**

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

#### Čl. 11

##### **Rozdělení družstevního podílu**

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

#### Čl. 12

##### **Členská práva**

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci s prostým (neověřeným) podpisem na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný;
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
- d) nahlížet do seznamu členů družstva;

- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu;
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- g) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do těchto družstevních bytů (družstevních nebytových prostor);
- h) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořízením;
- i) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze, včetně příloh a podkladů;
- j) obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování, do jednoho měsíce po schválení roční uzávěrky členskou schůzí, podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí.

### Čl. 13

#### Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva;
- b) účastnit se jednání členské schůze osobně, případně prostřednictvím zvoleného zástupce, kterému udělí písemnou plnou moc;
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 35) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit případný nedoplatek nájemného a nedoplatek z vyúčtování těchto záloh nejpozději do 14 dnů od obdržení vyúčtování s výzvou k úhradě nedoplatku;
- d) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
- e) dodržovat domovní řád, provozní řád a ostatní závazná ustanovení a směrnice, dodržovat ostatní vnitrodružstevní předpisy, dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
- f) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností;
- g) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů;
- h) provádět jakékoli úpravy nebo opravy mimo běžnou údržbu v družstevním bytě nebo družstevním nebytovém prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva;

- i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný fond a případně jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít, a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla;
- j) uhradit družstvu škodu, způsobenou členem družstva nebo osobami, které odvozeně od práva člena družstva nebo s jeho souhlasem užívají družstevní byt nebo nebytový prostor a/nebo kterým umožnil vstup do domu, družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru.

#### Čl. 14

##### **Členský vklad**

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalšími členskými vklady.
- 2) Základní členský vklad činí na družstevníka 1.250,- Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) Členové družstva se mohou zavázat k dalšímu členskému vkladu. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.
- 5) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle zvláštního právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

#### Čl. 15

##### **Převod družstevního podílu**

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle čl. 4.
- 2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

#### Čl. 16

##### **Převod části družstevního podílu**

- 1) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na jiného člena.
- 2) Rozdělení družstevního podílu a převod části družstevního podílu není možný, jestliže místnost nesloužící k bydlení nebo jiný nebytový prostor je dle rozhodnutí představenstva nebo členské schůze, resp. v souladu s prohlášením vlastníka budovy součástí bytu nebo jiného nebytového prostoru.

## Čl. 17 Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
  - b) vystoupením člena;
  - c) vyloučením člena;
  - d) převodem družstevního podílu;
  - e) přechodem družstevního podílu;
  - f) smrtí člena družstva;
  - g) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva;
  - h) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena;
  - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu;
  - j) zánikem družstva bez právního nástupce.
- 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. 18 Zánik členství dohodou

Dohoda o zániku členství musí mít písemnou formu. Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem končí členství v ní sjednaným dnem. Vyhotovuje se ve dvou provedeních, po jednom obdrží člen družstva a družstvo.

## Čl. 19 Zánik členství vystoupením

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který 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 jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do tří 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.
- 3) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně.

## Čl. 20 Zánik členství přechodem družstevního podílu

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

## Čl. 21

### **Zánik členství vyloučení člena z družstva**

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit tehdy, pokud:
  - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách 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 a nebo proti členovi družstva.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) 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.
- 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutím o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

## Čl. 22

### **Zánik členství zánikem družstva**

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

## **Část IV. Vypořádací podíl Seznam členů**

### **Čl. 23**

#### **Vypořádací podíl**

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství a vyplácí se v penězích.

### **Čl. 24**

#### **Splatnost vypořádacího podílu**

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 23 je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

### **Čl. 25**

#### **Seznam členů**

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu, výše členského vkladu v členění na základní členský vklad a další členské vklady a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, podpis člena musí být úředně ověřen.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.



## **Část V.**

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

#### **Čl. 26**

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

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Podílel-li se člen družstva nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem, jde vždy o nájem na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### **Čl. 27**

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

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt nebo nebytový prostor bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.

#### **Čl. 28**

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce (společní nájemci), není-li dále stanoveno jinak. Nájemce nehradí opravy a výměny týkajících se společných částí nemovité věci (domu), např. společných rozvodů elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných hlavních rozvodů (včetně topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy bytových měřičů vody a tepla i jejich výměny nebo výměny jejich částí, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) Představenstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby bytu.

#### **Čl. 29**

- 1) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu,

nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

- 2) Nepostará-li se člen - nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Člen je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak 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.
- 4) Člen má právo chovat v bytě zvíře, za které zodpovídá. Chov zvířat nesmí družstvu nebo ostatním nájemcům působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady družstvu.
- 5) Člen odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu nebo nebytového prostoru, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

#### Čl. 30

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

#### Čl. 31

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

#### Čl. 32

Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu představenstva družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je představenstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, a to zcela na vlastní náklady nájemce.

Porušení této povinnosti člena může být dle okolností považováno rovněž za hrubé porušení povinností člena družstva s důsledky dle čl. 21 těchto stanov.

#### Čl. 33

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

- 1) Nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) je povinen platit nájemné

za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypovídá se s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, včetně poplatku na správu družstva, určeného na financování činnosti družstva. Nájemné je stanoveno pevnou částkou, a musí být uhrazeno měsíčně, nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné a na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a to nejpozději do šesti měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 je splatný nejpozději do sedmi měsíců po ukončení zúčtovacího období, nestanoví-li tyto stanovy nebo jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 7) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, resp. úrok z prodlení, stanovený jiným právním předpisem

#### Čl. 34

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

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká take nájemní právo druhého manžela.

#### Čl. 35

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

#### Čl. 36

Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
- b) dohodou (rozvedených) manželů;

- c) rozhodnutím soudu;
- d) smrtí jednoho z manželů; nebo
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

#### Čl. 37

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil členský podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

#### Čl. 38

##### **Podnájem družstevního bytu (části bytu) a družstevního nebytového prostoru**

- 1) Pronajatý družstevní byt nebo jeho část, případně družstevní nebytový prostor lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 21.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

#### Čl. 39

##### **Využití družstevního bytu (části bytu) a družstevního nebytového prostoru k podnikatelské činnosti**

- 1) Družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který není určen k podnikání, je možné využívat k podnikatelské činnosti pouze s písemným souhlasem představenstva a za podmínek jím stanovených. Předchozí písemný souhlas představenstva je nutný také pro zřízení sídla právnické osoby nebo sídla/místa podnikání podnikatele – osoby fyzické v družstevním bytě nebo družstevním nebytovém prostoru na adrese nemovitosti.
- 2) Představenstvo rozhoduje o udělení souhlasu na základě písemné žádosti člena. V žádosti musí být podrobně uveden a zdokumentován charakter, druh a rozsah podnikatelské činnosti. Člen je v případě udělení souhlasu povinen uhradit případné zvýšené náklady za užívání a služby s tím spojené podle schválených zásad hospodaření družstva.
- 3) Souhlas představenstva je vždy udělován pouze dočasně a tento souhlas může být při změně okolností nebo nedodržování podmínek ze strany nájemce kdykoliv představenstvem zrušen.
- 4) Člen družstva má právo odvolat se proti rozhodnutí představenstva k členské schůzi. V případě zamítavého rozhodnutí členské schůze má člen právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí členské schůze podle příslušných ustanovení zákona o dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze.
- 5) Do konečného rozhodnutí nemá člen právo využívat družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který není určen k podnikání, k podnikatelské činnosti.

#### Čl. 40

##### **Výměna bytu**

- 1) Výměnu bytu lze realizovat pouze formou převodu družstevního podílu.

#### Čl. 41

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru může se souhlasem představenstva uzavřít dohodu o výměně bytu nebo dohodu o výměně

- nebytového prostoru s jiným členem družstva.
- 2) Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

#### Čl. 42

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

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu podle čl. 17;
- b) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak;
- c) vznikem vlastnictví člena k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

#### Čl. 43

Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.

#### Čl. 44

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

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

#### Čl. 45

##### **Zajištění řádného využití bytů a nebytových prostor**

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Družstvo dbá, aby družstevní nebytové prostory byly řádně využívány k účelům, k nimž jsou stavebně určeny.
- 3) Byt nebo jeho část může člen – nájemce družstevního bytu nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen se souhlasem představenstva, např. za účelem a při splnění podmínek dle čl. 39 stanov.

#### Čl. 46

##### **Sloučení a rozdělení bytu**

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) a rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem představenstva družstva.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

#### Čl. 47

- 1) Souhlas představenstva družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu představenstvo družstva současně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů a určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru připadajících na příslušné byty.

## **Část VI. Orgány družstva**

#### Čl. 48

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze;
- b) představenstvo.

#### Čl. 49

Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší 18 let, kteří splňují podmínky jiných právních předpisů.

#### Čl. 50

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

#### Čl. 51

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

#### Čl. 52

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

#### Čl. 53

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

#### Čl. 54

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise pro případ, že by družstvo v budoucnu kontrolní komisi zřizovalo platí, že tyto funkce jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva družstva nesmějí být podnikateli se shodným předmětem činnosti ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že dojde k porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

#### Čl. 55

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

- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) Členská schůze může přijmout usnesení hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky (rozhodování "per rollam"). Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 4) Při rozhodování per rollam zašle představenstvo, nebo osoba jím pověřená všem členům návrh rozhodnutí, který musí obsahovat:
  - a) text navrhovaného usnesení a jeho odůvodnění;
  - b) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
  - c) upozornění, že vyjádření člena k návrhu musí být představenstvu doručeno do 15-ti dnů od doručení návrhu členovi.

Není-li souhlas člena s návrhem usnesení doručen představenstvu v určené lhůtě 15-ti dnů, platí, že člen s návrhem nesouhlasí.
- 5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí mít vyjádření člena formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření člena týká.
- 6) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů orgánu.
- 7) Podmínky pro přijetí rozhodnutí per rollam stanovené v tomto čl. 59 v bodě 4) a 5) pro rozhodnutí členské schůze platí pro přijetí rozhodnutí v představenstvu a kontrolní komisi obdobně.

#### Čl. 56

- 1) Orgány družstva jednájí o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 3) Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci.

#### Čl. 57

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze;
  - b) přijatá usnesení;
  - c) výsledky hlasování;
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) Zápis z jednání členské schůze se pořizuje do 15 dnů ode dne konání členské schůze.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu z jednání orgánu.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění bez zbytečného odkladu představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva po dobu nejméně 60 dnů ode dne konání členské schůze. Informační desku družstva je možné zpřístupnit členům družstva také prostřednictvím internetových stránek.

#### Čl. 58

##### **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:

- a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti;
  - b) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise, členy a náhradníky dalších orgánů družstva podle stanov a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech;
  - c) rozhodovat o určení odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat;
  - d) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku;
  - e) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
  - f) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
  - g) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
  - h) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty;
  - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
  - j) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
  - k) rozhodovat o přeměně družstva;
  - l) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
  - m) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
  - n) schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem;
  - o) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
  - p) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice;
  - q) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
  - r) schvalovat statuty fondů;
  - s) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
  - t) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
- 4) Pokud 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.
- 5) 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 zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

## Čl. 59

### **Svolání členské schůze**

- 1) Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně, představenstvo připravuje podklady pro jednání členské schůze.
- 2) Členská schůze, na níž se má projednat řádná účetní závěrka, musí být představenstvem svolána tak, aby se tato členská schůze konala nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 3) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi na žádost 1/3 členů družstva, a to tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti.



Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni ji svolat kontrolní komise, likvidátor, jeden nebo někteří z členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali.

- 4) Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost jedné třetiny členů družstva, kteří mají nejméně 1/3 všech hlasů usnášení schopná, je jeho svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní komise nebo deset procent členů družstva vzali zpět svoji žádost o svolání členské schůze.
- 5) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že 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, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členskou schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 6) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou zaslanou všem členům na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, v souladu s pravidly doručování dle těchto stanov, a to nejméně 15 dnů před dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na informační desce družstva a internetových stránkách družstva. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Na informační desce družstva a na internetových stránkách družstva musí být pozvánka uveřejněna až do data konání členské schůze.
- 7) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
  - a) firmu a sídlo družstva;
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se členské schůze zúčastnit;
  - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze;
  - d) program členské schůze.
- 8) K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 9) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti seznámit se se všemi podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na internetových stránkách družstva.
- 10) Na žádost deseti procent členů družstva, nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek členům měnit.

#### Čl. 60

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Každý člen má jeden hlas.
- 3) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud jiný právní předpis nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 4) V případě rozhodování o
  - a) uhrazovací povinnosti;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměně družstva;
  - d) změně stanov;

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů na členské schůzi.

- 5) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 6) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, je-li přítomno nejméně pět členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze však na náhradní členské schůzi rozhodovat jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové.
- 7) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu nákladů účelně vynaložených spojených s jejím pořízením.
- 8) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 9) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o
  - a) změnu stanov;
  - b) zrušení družstva s likvidací;
  - c) přeměnu družstva;
  - d) schválení převodu nebo zastavení družstva, nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury, nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 10) Právo zúčastnit se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 11) Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.
- 12) Člen nemůže na členské schůzi vykonávat hlasovací právo:
  - a) je-li v prodlení s placením vkladové povinnosti k členskému vkladu;
  - b) rozhoduje-li členská schůze o námitkách tohoto člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení z družstva;
  - c) rozhoduje-li členská schůze o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva.

## Čl. 61

### **Neplatnost usnesení členské schůze**

- 1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem a jinými 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. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) 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, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

#### Čl. 62

##### **Představenstvo**

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Za družstvo jedná kterýkoliv člen představenstva.
- 3) Právní jednání v písemné formě podepisuje za družstvo vždy předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

#### Čl. 63

- 1) Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy.
- 2) Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. V rámci této činnosti zejména:
  - a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti a rozvoji pracovní i společenské aktivity a iniciativy členů a zaměstnanců;
  - b) sestavuje hospodářský plán družstva a předkládá jej členské schůzi ke schválení.
- 3) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke chválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.
- 4) Představenstvo určuje výši nájemného z bytů i nebytových prostor, výši záloh na služby, výši jednorázových a mimořádných poplatků, výši poplatků za jednotlivé úkony družstva provedené k žádosti členů a výši dalších finančních plnění členů a rozhoduje o způsobu jejich placení.
- 5) Představenstvo rozhoduje o přijetí za člena družstva, přijímá písemné oznámení o vystoupení člena z družstva, uzavírá dohody o zániku členství, rozhoduje o vyloučení člena družstva.
- 6) Představenstvo navrhuje, zpracovává a předkládá členské schůzi ke schválení vnitřní předpisy, směrnice, provozní řády a další základní předpisy závazné pro členy družstva a pro zaměstnance družstva.
- 7) Představenstvo připravuje, projednává a uzavírá smlouvy a dohody se členy a dalšími osobami k zabezpečení řádného výkonu činností družstva, uzavírá pracovní smlouvy a dohody se zaměstnanci družstva.
- 8) Představenstvo rozhoduje o řádném využití družstevních bytů a družstevních nebytových prostor podle čl. 45, o sloučení nebo rozdělení bytů podle čl. 46 a o dalších bytových otázkách podle čl. 73.
- 9) Představenstvo plní další úkoly, vykonává další činnosti a právní jednání, které jsou mu svěřeny nebo uloženy zákonem, rozhodnutím členské schůze a těmito stanovami.
- 10) Představenstvo disponuje nevyše částkou do 50.000,- Kč vyjma nutných nákladů na odstranění havarijního stavu. Platby probíhají bezhotovostním převodem s podpisem dvou členů představenstva k vyznačenému názvu družstva (otisk razítka) nebo proti předložení platebního dokladu opět se dvěma podpisy členů představenstva.

#### Čl. 64

- 1) Představenstvo má 3 členy.
- 2) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členské schůze odvolat.
- 4) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li představenstvo na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání a nebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příštího konání členské schůze.
- 7) Členové představenstva se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé, nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) popř. místopředsedu (místopředsedy).

#### Čl. 65

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. jimi pověřený člen představenstva. Ze schůze představenstva se pořídí vždy zápis, který se zveřejní.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

#### Čl. 66

##### **Organizování práce představenstva**

- 1) Předsedovi přísluší organizovat a řídit jednání a práci představenstva.
- 2) V rámci této činnosti předseda představenstva družstva:
  - a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání;
  - b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva;
  - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
  - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.

#### Čl. 67

##### **Rozhodování o bytových otázkách**

- 1) V rámci této činnosti předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva zejména uzavírá:
  - a) smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru);
  - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 26;
  - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu podle čl. 42;
  - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu.
- 2) Předseda spolu s dalším členem představenstva dále:
  - a) dává souhlas ke smlouvě o podnájmu bytu (části bytu) podle čl. 38;
  - b) uděluje souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení podle čl. 39 ;
  - c) schvaluje dohody o výměně bytů nebo nebytových prostor podle čl. 40.
- 3) O žádosti členů podle odst. 2 rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejich podání.
- 4) O své činnosti podle odst. 1 a 2 informuje předseda představenstvo.

#### Čl. 68

- 1) Družstvo nezřizuje kontrolní komisi, její působnost vykonává členská schůze, každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu (představenstvu) stejnou pravomoc jako kontrolní komise.

#### Čl. 69

##### **Zastupování družstva ve společenství vlastníků**

- 1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo

- předseda družstva nebo představenstvem pověřený zmocněnec.
- 2) Předseda nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen se při hlasování řídit příslušným usnesením nebo pokyny příslušných orgánů družstva.

## **Část VII. Hospodaření družstva**

### Čl. 70

#### **Financování činnosti družstva**

- 1) Družstvo hospodaří samostatně na základě podnikatelského záměru a ročního finančního plánu. Podnikatelskou činností je zejména hospodaření s byty i nebytovými prostory a ostatní hospodářská činnost.
- 2) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, z fondu oprav, z příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

### Čl. 71

#### **Bytové hospodaření**

- 1) Základním hospodářským objektem bytového hospodářství je bytový dům s byty a nebytovými prostory v katastrálním území Strašnice, obec Hlavní město Praha, část obce Praha 10, v ulici Na Padesátém č.p. 857 a č.p. 825.
- 2) Činnost hospodářského objektu bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, z fondu oprav, ze kterých se hradí všechny opravy, náklady na provoz a správu (odměny členům představenstva)..
- 3) Družstvo nevytváří zisk. Případná ztráta družstva se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze. Ztráta se přednostně uhradí z nedělitelného fondu a případně dalších vytvořených fondů, které lze k úhradě ztráty použít. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů. Ztráta vzniklá v důsledku převodu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo příslušejícího pozemku se uhradí z fondu dalších členských vkladů.

### Čl. 72

#### **Ostatní hospodaření**

- 1) Příjmy na úhradu nákladů a výdajů družstva získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených podle čl. 33 odst. 4 nájemci družstevních bytů (nebytových prostor), z odměn od vlastníků bytů a nebytových prostor a od společenství vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, ze zápisného nových členů, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.
- 2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, které vznikají mimo bytového hospodaření družstva.
- 3) Družstvo hradí přednostně své povinnosti vůči státu. Fond oprav nelze rozdělit mezi členy, ale bude použit do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice a použit podle čl. 78 odst. 2.
- 4) Ztrátu z ostatního hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze:
  - z nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu;
  - rozvržením na členy v poměru podle rozhodnutí členské schůze (uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. i) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených fondů);
  - ze základního kapitálu snížením základních členských vkladů;
  - kombinací výše uvedených způsobů.

#### Čl. 73

##### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále může družstvo na základě rozhodnutí členské schůze vytvářet i další fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.
- 4) Fondy jsou majetkem družstva.

#### Čl. 74

##### **Základní kapitál**

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů.

#### Čl. 75

##### **Nedělitelný fond**

- 1) Nedělitelný fond se tvoří z přidělů ze zisku družstva nebo převodem zdrojů z jiných fondů ze zisku.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

#### Čl. 76

##### **Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice**

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného a převodem podílů členů na zisku podle čl. 73 odst. 3 a čl. 74 odst. 3.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.
- 4) Zálohu nebo její část lze nájemci vrátit, rozhodne-li tak představenstvo.

### **Část VIII.**

#### **Zrušení a likvidace**

#### Čl. 77

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

#### Čl. 78

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právního nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o zrušení družstva s likvidací, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

#### Čl. 79

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

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

#### Čl. 80

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

#### Čl. 81

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

### Část IX.

#### Převod bytů do vlastnictví jednotlivým členům družstva

Člen družstva může požádat družstvo o převod družstevního bytu do jeho vlastnictví v souladu s právními předpisy platnými v době podání žádosti. Družstvo je povinno této žádosti vyhovět pokud :

- a) Člen družstva má uhrazen celý členský podíl představující poměrnou část celkové kupní ceny domů a pozemku vypočtenou podle podlahové plochy bytu, jehož je nájemcem k celkové ploše obytné části domů
- b) Na převodem dotčených nemovitostech ve smyslu čl. 2 odst. 5), tou dobou již nebude váznout žádné předkupní či zástavní právo (MČ Prahy 10 a peněžního ústavu), neboť v té době již tato práva budou vymazána na příslušném LV u KÚ pro hl.m. Prahu, KP Praha.
- c) Žadatel uhradí náklady spojené s převodem bytu do jeho vlastnictví předem.

### Část X

#### Společná ustanovení

#### Čl. 82

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

#### Čl. 83

#### Podněty členů

Členové družstva mohou své podněty k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva:

- vhodit do označené schránky družstva, zaslat poštou, nebo elektronickou cestou.

O podnětech rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich

vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena dle článku 86.

#### Čl. 84

##### **Doručování**

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla vhozením do označené poštovní schránky (předání do dispoziční sféry člena), 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:
  - d) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
  - e) 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 odmítí;
  - f) 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 pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje funkcionářem nebo zaměstnancem družstva.

#### Čl. 85

##### **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 patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

#### **Část XI.**

##### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### Čl. 86

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy



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

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

#### Čl. 87

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

Na základě postupu podle odstavce 6. nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto Stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku.

Dojde-li ke změně stanov, vyhotoví představenstvo bez zbytečného odkladu nové úplné znění stanov a založí je v předepsané formě do sbírky listin veřejného rejstříku.

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 25.9.2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti dnem schválení a účinnosti nabydou dnem zveřejnění zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku.

V Praze dne 25.9. 2014

Konečné úplné znění stanov v souladu s usnesením členské schůze zpracoval:

.....  
Martina Svatoňová  
předseda představenstva

.....  
Jana Masařová  
místopředseda představenstva

.....  
Miroslav Dykas  
místopředseda představenstva