

(verze 29/11/2012)

# STANOVY

**Bytové družstvo**

**Milady Horákové 305**

**Sídlo: Praha 6 - Hradčany,  
Milady Horákové 305/131, PSČ 160 00**

# **O B S A H**

## **Část I. – Základní ustanovení**

- Článek 1 – Účel, firma a sídlo družstva
- Článek 2 – Základní kapitál družstva
- Článek 3 – Majetková účast člena družstva
- Článek 4 – Předmět činnosti družstva
- Článek 5 – Vymezení pojmů

## **Část II. – Členství v družstvu**

- Článek 6 – Způsobilost k členství v družstvu
- Článek 7 – Vznik členství
- Článek 8 – Zánik členství
- Článek 9 – Dohoda o zániku členství
- Článek 10 – Vystoupení z družstva
- Článek 11 – Vyloučení z družstva
- Článek 12 – Úmrtí člena družstva
- Článek 13 – Převod členství, práv a povinností
- Článek 14 – Splynutí a přeměna členství
- Článek 15 – Společné členství manželů
- Článek 16 – Majetkové vypořádání při zániku členství
- Článek 17 – Členská evidence

## **Část III. – Práva a povinnosti člena družstva**

- Článek 18 – Práva člena družstva
- Článek 19 – Povinnosti člena družstva

## **Část IV. – Užívání bytu**

- Článek 20 – Vznik práva užívání bytu
- Článek 21 – Nájemní smlouvy
- Článek 22 – Podnájem
- Článek 23 – Nájemné a úhrady za poskytnuté služby

## **Část V. – Orgány bytového družstva**

- Článek 24 – Obecná ustanovení
- Článek 25 – Členská schůze
- Článek 26 – Představenstvo
- Článek 27 – Kontrolní komise
- Článek 28 – Další orgány družstva

## **Část VI. – Hospodaření družstva**

- Článek 29 – Fondy družstva
- Článek 30 – Nedělitelný fond
- Článek 31 – Údržba společných částí domu
- Článek 32 – Řádná účetní závěrka, výroční zpráva o hospodaření, rozdělení zisku

## **Část VII. – Zánik, zrušení, likvidace a změna právní formy družstva**

- Článek 33 – Obecná ustanovení

## **Část VIII. – Ustanovení společná a závěrečná**

- Článek 34 – Společná ustanovení
- Článek 35 – Závěrečná ustanovení

**Příloha č. 1** – Směrnice bytového družstva o úhradě oprav a výměn v bytech a společných prostorech domu z nájemného

# **Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

## **Článek 1**

### **Účel, firma a sídlo družstva**

- 1) Bytové družstvo bylo založeno za účelem koupě bytového domu v Praze 6, ul. Milady Horákové č.p. 305 na pozemku parc.čís. 479 a pozemku parc.čís. 479, v katastrálním území Hradčany (dále jen „dům“) od dosavadního vlastníka, za účelem dalšího hospodaření s tímto domem s cílem uspokojování bytových potřeb svých členů a po většinovém odsouhlasení členskou schůzí za účelem případné transformace bytového družstva na společenství vlastníků bytů a nebytových prostor.
- 2) Firma družstva zní: **„Bytové družstvo Milady Horákové 305“** (dále jen „družstvo“)
- 3) Sídlem družstva je: **Praha 6 – Hradčany, Milady Horákové 305/131, PSČ 160 00.**
- 4) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob. Právní poměry družstva se řídí obecně závaznými předpisy České republiky a těmito stanovami družstva (dále jen „stanovy“).
- 5) Družstvo je právnickou osobou a vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové družstva však neručí za závazky družstva.
- 6) Statutárním orgánem družstva je představenstvo, jehož jednání je jednáním družstva. Navenek za družstvo jedná předseda představenstva a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva. Vyžaduje-li však právní úkon písemnou formu, připojí k napsané nebo vytištěné firmě družstva svůj podpis předseda (v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva) spolu s jedním dalším členem představenstva družstva.

## **Článek 2**

### **Základní kapitál družstva**

- 1) Základní kapitál družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál), činí 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a je částí základního kapitálu družstva, tvořeného souhrnem základních členských vkladů, k jehož splacení se členové družstva zavázali.
- 2) Základní kapitál se zvyšuje nebo snižuje přijetím nových členů nebo vypořádáním členů bývalých. O zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu rozhoduje členská schůze 2/3 většinou hlasů všech členů družstva.
- 3) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.700,- Kč (slovy: dva tisíce sedm set korun českých). Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.

- 4) Splacení základního členského vkladu k výzvě představenstva družstva je podmínkou vzniku členství v družstvu. Při zakládání družstva je však základní členský vklad splatný nejpozději do 15 dnů od data konání ustavující schůze družstva.
- 5) Správou splacených základních členských vkladů před zápisem družstva do obchodního rejstříku se pověřuje správce vkladu, kterým je člen představenstva ..... , r.č. .... , bytem : Praha 6 – Hradčany, Milady Horákové 305/131, PSČ 160 00.
- 6) Správce vkladu je povinen uložit bez zbytečného odkladu splacené základní členské vklady na zvláštní účet u banky zřízený pro toto družstvo před jeho vznikem. Tyto prostředky přecházejí na družstvo dnem jeho vzniku, tj. zápisem do obchodního rejstříku.

### **Článek 3** **Majetková účast člena družstva**

- 1) Majetkovou účast člena družstva tvoří základní členský vklad, další členský vklad a příp. dodatečný členský vklad. Souhrn všech těchto vkladů každého člena družstva tvoří jeho členský podíl.
- 2) Součástí členského podílu jsou rovněž vklady a poskytnutá jiná věcná plnění vložená do družstevního majetku za účelem pořízení, modernizace nebo rekonstrukce domu.
- 3) Členský podíl se neodepisuje.
- 4) K dalšímu členskému vkladu se členové družstva většinovým rozhodnutím družstva zavázali. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena družstva na majetku družstva a odvozuje se od výměry podlahové plochy užívaného bytu a alikvotního podílu na společných a nebytových prostorech domu a dále na činnosti družstva podle stanov.
- 5) Výše a splacení členských podílů jednotlivých členů družstva je evidována podle článku 17 stanov.
- 6) Další členský vklad je splatný ve výši a lhůtách podle usnesení členské schůze.
- 7) Dodatečný členský vklad je splatný nově vstupujícím členem v případě koupě družstevního bytu od družstva nejpozději při podání přihlášky do družstva.
- 8) Člen družstva nemůže požadovat vydání své majetkové účasti v družstvu či její části v době trvání svého členství.
- 9) Povinnost k úhradě majetkové účasti členů družstva se vztahuje i na právní nástupce zakládajících členů družstva, nebude-li tato účast uhrazena samotným zakládajícím členem družstva.

## **Článek 4**

### **Předmět činnosti družstva**

- 1) Předmětem činnosti družstva je správa, provoz a údržba domu tj. zejména družstevních bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva.
- 2) V rámci předmětu činnosti družstvo zejména:
  - a) provádí popř. zajišťuje správu, údržbu, opravy, modernizaci a rekonstrukci domu ve vlastnictví družstva,
  - b) poskytuje nebo zabezpečuje služby a plnění spojené s užíváním bytů, nebytových a společných prostor ve vlastnictví družstva,
  - c) pronajímá byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva členům i nečlenům družstva a uzavírá příslušné smlouvy,
  - d) zastupuje členy družstva při ochraně jejich práv a zájmů, souvisejících s členstvím v družstvu,
  - e) provádí popř. zajišťuje převody bytů a příslušných poměrných částí nebytových a společných prostor domu z majetku družstva do vlastnictví osob na základě smluv o převodu do vlastnictví po splnění podmínek kupní smlouvy o prodeji domu z majetku České republiky.
- 3) Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené členskou schůzí, pokud si k jejich vykonávání opatří příslušná oprávnění.
- 4) K zajišťování provozních a správních činností spojených s předmětem činnosti družstva podle článku 4 stanov je družstvo oprávněno sjednat smlouvu s jinou osobou (právníkou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené.

## **Článek 5**

### **Vymezení pojmů**

Pro účely těchto stanov se rozumí:

- a) členem družstva – bydlící i nebydlící člen družstva,
- b) členem družstva - nájemcem – bydlící člen družstva, který užívá byt na základě nájemní smlouvy uzavřené s družstvem, resp. se SVBF,
- c) nečlenem družstva - nájemcem – bydlící nečlen družstva, který užívá byt na základě nájemní smlouvy uzavřené s družstvem, resp. se SVBF.

## **Část II.**

### **ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

## **Článek 6**

### **Způsobilost k členství v družstvu**

- 1) Členem družstva se může stát:
  - a) fyzická osoba starší 18 let, která je občanem České republiky a má v České republice trvalý pobyt,

- b) nezletilá osoba pouze aktem dědění,
  - c) pro případ vzniku členství v družstvu z titulu dědění, příp. při převodu na příbuzné v přímé linii nemusí osoba oprávněná ke vzniku členství splňovat podmínku občanství ani trvalého pobytu na území České republiky.
- 2) O přijetí nezletilé osoby, která získala členský podíl v družstvu jedná družstvo s jejím zákonným zástupcem nebo opatrovníkem.

## **Článek 7**

### **Vznik členství**

- 1) Členství v družstvu vzniká při splnění zákonných podmínek a podle těchto stanov.
- 2) Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech jeho členů.
- 3) Členství v družstvu vzniká:
  - a) pro zakládající členy družstva dnem vzniku družstva při jeho založení,
  - b) za trvání družstva přijetím fyzické osoby za člena družstva na základě písemné členské přihlášky. Členství je platné dnem rozhodnutí členské schůze. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení základního členského vkladu ve výši 2700,- Kč a dále písemný závazek uchazeče ke splacení dalšího a dodatečného členského vkladu ve výši a lhůtě určené členskou schůzí. Členská schůze stanoví případné další podrobnosti přijetí nového člena svým usnesením,
  - c) převodem a přechodem členských práv a povinností mezi fyzickými osobami za splnění podmínek dle článku 6 stanov,
  - d) děděním za podmínek dle článku 6 stanov,
  - e) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 4) Členská schůze je povinna rozhodnout o přihlášce nejpozději do 90 dnů od doručení přihlášky družstvu. Rozhodnutí musí být uchazeči o členství v družstvu doručeno písemně a v případě, že je zamítavé (proti rozhodnutí členské schůze není přípustné odvolání), musí být uchazeči o členství oznámen důvod jeho nepřijetí do družstva.
- 5) Družstvo vrátí základní členský vklad příp. další členský vklad žadateli o členství, kterého nepřijalo za svého člena, a to do 30 dnů ode dne rozhodnutí členské schůze o jeho nepřijetí za člena družstva.
- 6) Při založení družstva se může stát jeho členem pouze a jen oprávněný nájemce bytu v domě. Oprávněným nájemcem se pro tento účel rozumí osoba, která byt užívá na základě platné nájemní smlouvy se SVBF.

## **Článek 8**

### **Zánik členství**

- 1) Členství v družstvu zaniká zejména:
  - a) písemnou dohodou mezi členem a družstvem,
  - b) vystoupením člena z družstva,

- c) vyloučením člena z družstva,
  - d) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
  - e) vydáním pravomocného exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,
  - f) prohlášením úpadku na majetek člena družstva,
  - g) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena družstva,
  - h) smrtí člena družstva, pokud jeho členství nepřešlo na oprávněného dědice,
  - i) převodem členských práv a povinností,
  - j) zánikem družstva, kdy členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku,
  - k) jiným zákonem stanoveným způsobem.
- 2) Jestliže bylo zrušeno insolvenční řízení na majetek člena družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje.
  - 3) Členství se obnovuje rovněž v případě, že byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí postižením členských práv a povinností člena v družstvu nebo byla pravomocně zastavena exekuce podle zvláštního právního předpisu.
  - 4) Jestliže již družstvo vyplatilo vypořádací podíl členovi družstva jehož členství se obnovuje, musí jej do 2 měsíců od zrušení insolvence nebo výkonu rozhodnutí družstvu vrátit.

## **Článek 9**

### **Dohoda o zániku členství**

- 1) Dohodne-li se člen družstva a družstvo na zániku členství dohodou, skončí členství člena v družstvu sjednaným dnem.
- 2) Dohodu o zániku členství člena družstva uzavírají člen družstva a družstvo písemně. Jedno vyhotovení dohody obdrží družstvo a jedno vyhotovení obdrží člen družstva, jemuž touto dohodou zaniká členství v družstvu.
- 3) Dohoda o zániku členství musí být podepsána za družstvo nejméně dvěma členy představenstva a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu a nebytových prostor. Majetkové vypořádání se provede nejpozději za 3 měsíce po řádné závěrce družstva za rok v němž členství zaniklo.

## **Článek 10**

### **Vystoupení z družstva**

- 1) Člen družstva může z družstva vystoupit. Jeho členství zaniká po uplynutí doby 3 měsíců. Tato doba se počítá od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva představenstvu družstva.
- 2) Vypořádací podíl bude vyplacen vystoupivšímu členu družstva po vyklizení a řádném předání bytu a nebytových prostor družstvu.
- 3) Oznámení o vystoupení z družstva může člen družstva odvolat pouze písemně a se souhlasem představenstva družstva.

## **Článek 11**

### **Vyloučení z družstva**

- 1) O vyloučení člena z družstva rozhoduje členská schůze na základě návrhu představenstva družstva. Člen družstva může být vyloučen z těchto důvodů:
  - a) člen družstva závažným způsobem opětovně přes předchozí písemnou výstrahu i nadále porušuje svoje členské povinnosti určené zákonem, stanovami a vnitřními předpisy družstva, tj. např. poškozuje majetek družstva; je v prodlení s placením členských vkladů, nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce; poskytl byt či nebytový prostor do podnájmu jiné osobě bez souhlasu družstva; hrubým způsobem porušuje zásady občanského soužití v domě; nedodržuje ustanovení domovního řádu v domě, apod.,
  - b) člen byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu a jeho majetku nebo proti jinému členu družstva.
- 2) Vyloučením zaniká členství v družstvu dnem doručení písemného rozhodnutí členovi do vlastních rukou. V případě nedoručení platí právní domněnka doručení stanovená v § 46 Občanského soudního řádu.
- 3) Nesouhlasí-li člen družstva s rozhodnutím o jeho vyloučení z družstva, může se odvolat k členské schůzi družstva.
- 4) Odvolání má odkladný účinek. Není-li právo na odvolání uplatněno do 3 měsíců ode dne, kdy se člen družstva dozvěděl nebo se mohl dozvědět o rozhodnutí o vyloučení z družstva, toto právo zaniká.
- 5) O odvolání rozhoduje členská schůze 2/3 většinou hlasů členů, přítomných na členské schůzi, rozhodující o vyloučení.
- 6) Konečné rozhodnutí o vyloučení může podléhat soudu. Právo na podání návrhu o neplatnost rozhodnutí členské schůze k soudu zaniká, není-li uplatněno do 3 měsíců, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání členské schůze, která vyloučení člena potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne kdy se člen družstva mohl o konání takovéto členské schůze dozvědět.
- 7) Pravomocným vyloučením zaniká rovněž nájemní vztah bývalého člena družstva k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které na základě tohoto nájemního vztahu užívají tento byt.

## **Článek 12**

### **Úmrtí člena družstva**

- 1) Úmrtím člena družstva přechází jeho členství v družstvu na dědice, jemuž připadl členský vklad nebo členský podíl. Pokud na základě usnesení soudu je více dědiců, uzavře družstvo nájemní smlouvu k bytu pouze s jedním dědicem určeným dodatečnou dohodou dědiců nebo dodatečným rozhodnutím soudu.
- 2) Do skončení dědického řízení uhrazuje povinné platby za zemřelého člena potenciální dědic nebo dědicové. Ve sporných dědických případech může družstvo rozhodnout, že

bude povinné platby uhrazovat ze svých zdrojů do vydání pravomocného rozhodnutí o dědickém vypořádání. Tyto dlužné částky je povinen družstvu splatit oprávněný dědic, který zdědil členský podíl a stal se nájemcem družstevního bytu, a to ve lhůtě do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o dědickém vypořádání.

### **Článek 13**

#### **Převod členství, práv a povinností**

- 1) Člen družstva může převést své členství nebo členská práva a povinnosti na družstvo, jiného člena družstva nebo jinou osobu, která splňuje podmínky pro vznik členství v družstvu, na základě dohody a za podmínek dle článku 6 stanov. Tato dohoda nepodléhá souhlasu orgánů družstva. Účinky převodu nastávají dnem předložení písemné smlouvy o převodu členství v družstvu či oznámení ve smyslu § 230 Obchodního zákoníku. Písemné oznámení je nutno učinit vůči družstvu nejpozději do 15 dnů od uzavření smlouvy o převodu členství.
- 2) Převod členských práv a povinností je součástí dohody o výměně bytů, případně převodu bytu a nastane dnem uskutečnění výměny a vzniku nájmu družstevního bytu nebo převodu bytu.
- 3) Členství v bytovém družstvu přechází na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. To neplatí tehdy, jedná-li se o společné členství manželů, kdy zůstává členem družstva pozůstalá osoba, které náleží členský podíl.
- 4) Členství v družstvu a nájemní vztah k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru jsou nedělitelné.

### **Článek 14**

#### **Splynutí a přeměna členství**

- 1) Pokud člen družstva získá v tomtéž družstvu další členství, např. děděním, převodem členských práv a povinností od jiného člena družstva, sloučením družstev a převodu části majetku, vyzve družstvo člena, aby provedl některou z dispozic s členstvím podle zákona a stanov. Jestliže tuto dispozici člen družstva nevykoná do 3 měsíců od výzvy družstva, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jediné.
- 2) Z důvodů uvedených v odst. 1) tohoto článku splynou navzájem i společná členství manželů.
- 3) Vznikem společného členství manželů nesplyne to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 4) Při splynutí členství podle předchozích odstavců tohoto článku platí délka nejstaršího členství. Členská práva a povinnosti z takto splynutého členství zůstávají členovi družstva zachovány.
- 5) K přeměně členství dochází, když:
  - a) společné členství manželů se mění na samostatné členství jednoho z bývalých manželů

nebo na samostatné členství každého z nich v případě, že každý z nich bude mít nájemní právo k jinému družstevnímu bytu,  
b) samostatné členství jednoho z manželů, společných nájemců družstevního bytu, se výměnou družstevního bytu mění na společné členství manželů,  
c) samostatné členství nájemce družstevního bytu se převodem členských práv a povinností na jednoho z manželů za trvání manželství mění na společné členství manželů.

## **Článek 15**

### **Společné členství manželů**

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Vznikne-li jednomu z manželů, členu družstva za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem i společné členství manželů v družstvu.
- 3) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství v družstvu na jednoho z nich.
- 4) Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž manželé jako společní členové mají při hlasování jeden hlas.
- 5) Společné členství manželů nevznikne, bylo-li společné jmění manželů za trvání manželství zrušeno anebo tehdy, jestliže manželé spolu trvale nežijí.
- 6) Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každá osoba. 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 a povinni společně a nerozdílně.
- 7) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
  - b) dohodou rozvedených manželů (společných členů družstva) popř. rozhodnutím soudu,
  - c) smrtí jednoho z manželů,
  - d) zánikem nájmu družstevního bytu.V případě mimosoudní dohody je u předložených dokumentů vyžadováno ověření podpisů obou manželů.
- 8) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 9) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství v družstvu a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, rozhodne na návrh manželů příslušný soud. Dohodu nebo rozhodnutí soudu o vzájemném vypořádání společného majetku manželů doloží družstvu ten z manželů nebo osoba, kterému byl přiznán členský podíl v družstvu.

- 10) Zemře-li manžel, člen družstva a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem družstevního bytu na dědice, kterému připadl členský podíl.
- 11) Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.
- 12) Společné členství manželů v družstvu zaniká rovněž ukončením členství, dohodou, vystoupením z družstva, vyloučením, zánikem družstva po ukončení likvidace a převedením družstevního bytu do osobního vlastnictví jednoho z manželů.
- 13) Zánik společného členství musí být neprodleně oznámen představenstvu spolu s předložením kopií příslušných dokumentů.

## **Článek 16**

### **Majetkové vypořádání při zániku členství**

- 1) Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.
- 2) Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě majetkové účasti dosavadního člena družstva v družstvu dle článku 3 těchto stanov.
- 3) Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu jež je v nedělitelném fondu či v jiných zajišťovacích fondech družstva.
- 4) Při výplatě majetkového vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu družstva.
- 5) Zánikem členství člena družstva v důsledku převodu jeho práv a povinností spojených s členstvím, anebo výměny bytu v majetku družstva, nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu práv a povinností nebo výměny bytu vypořádají mezi sebou bez účasti družstva.
- 6) Nárok na vypořádací podíl je splatný nejpozději uplynutím 3 měsíců od schválení řádné účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.
- 7) Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může družstvo uspokojit nárok na výplatu vypořádacího podílu nebo jeho části i dříve než je uvedeno v odst. 6) tohoto článku. Výplata členského vkladu je vázána vždy na uvolnění a řádné předání bytu.
- 8) Zánikem členství člena družstva likvidací družstva zaniká i nárok na vypořádací podíl v plné výši.

## **Článek 17**

### **Členská evidence**

- 1) Představenstvo družstva vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem.
- 2) Evidence je vedena v knize členů družstva, do níž se zapisuje:
  - a) jméno a příjmení, datum narození, rodné číslo a adresa bydliště člena družstva (při společném členství data všech),
  - b) datum vzniku členství v družstvu,
  - c) výše podílu na základním kapitálu družstva,
  - d) výše členských vkladů a stav jejich splácení včetně dat plateb,
  - e) označení bytu, k němuž má člen družstva právo bydlení,
  - f) osoby, užívající družstevní byt společně s členem družstva,
  - g) osoby, užívající družstevní byt bez člena družstva,
  - h) datum zániku členství v družstvu,
  - i) výše vypořádacího podílu a datum jeho vyplacení,
  - j) popř. další rozhodné skutečnosti.V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny a nové evidované skutečnosti.
- 3) Člen představenstva, pověřený vedením evidence, umožní každému kdo prokáže právní zájem, nahlédnout do té části knihy členů, která se týká jeho členství a na základě jeho žádosti mu vydá potvrzení o jeho členství a o obsahu jeho zápisu v evidenci členů družstva.
- 4) Způsob vedení evidence osobních údajů a její zpřístupňování se řídí zákonem o ochraně osobních údajů. Členové družstva současně se vstupem do družstva projevují souhlas s vedením evidence osobních údajů ve výše uvedeném smyslu.
- 5) Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v souladu s obecně závaznými předpisy. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

## **Část III.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA DRUŽSTVA**

## **Článek 18**

### **Práva člena družstva**

- 1) Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zplnomocněného nebo zákonného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva,
  - b) volit a být volen do orgánů družstva nebo orgánem družstva, má-li způsobilost k právním úkonům a je starší 18 let,
  - c) podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů,
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami

- nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k příslušným orgánům družstva a být vyrozuměn o jejich vyřízení,
- e) na uzavření nájemní smlouvy k bytu, který jako člen družstva užívá,
  - f) na zajištění služeb souvisejících se správou, provozem a údržbou domu a bytu s výjimkou drobných oprav, které si člen družstva a nájemce hradí sám,
  - g) požádat družstvo o pomoc při odstranění následků jím nezaviněných havárií a živelných pohrom v bytě a při nepříznivých životních situacích; podrobnosti stanoví usnesení členské schůze družstva,
  - h) žádat o svolání mimořádné členské schůze, přičemž písemnou žádost musí podepsat nejméně 1/3 členů družstva,
  - i) na informace o činnosti orgánů družstva a o stavu hospodaření družstva,
  - k) na roční vyúčtování záloh za plnění poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu a společných částí domu podle zásad schválených členskou schůzí,
  - l) podnájemat svůj byt za podmínek schválených představenstvem družstva,
  - m) další práva, vyplývající ze stanov družstva a ostatních vnitřních předpisů družstva.
- 2) Kromě práva užívat družstevní byt má člen družstva, jakož i osoby, jež s ním v tomto bytě bydlí, právo užívat rovněž společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s jejich užíváním spojeno.
- 3) Nájemci a podnájemci bytů jsou povinni při výkonu svých práv dbát toho, aby v domě bylo trvale vytvořeno prostředí, zajišťující výkon práv ostatním nájemcům.

## **Článek 19**

### **Povinnosti člena družstva**

- 1) Člen družstva je povinen zejména:
- a) dodržovat a plnit závazky, vyplývající pro člena družstva ze stanov, dalších vnitrodružstevních předpisů a z usnesení orgánů družstva,
  - b) hradit včas a řádně stanovené platby, poplatky a splátky členského podílu a další vynaložené náklady za provedené úkony v souvislosti s členstvím v družstvu; způsob a termíny plateb a splátek jsou dány těmito stanovami nebo je stanoví představenstvo družstva nebo usnesení členské schůze. Je-li člen družstva v prodlení s placením a nepožádá představenstvo družstva včas o přiměřený odklad z vážných důvodů (nemoc, atd.), bude mu účtován úrok z prodlení podle nařízení vlády. Opakované neplacení stanovených plateb po dobu delší než 3 měsíce je hrubým porušením členských povinností s důsledkem možnosti vyloučení z družstva. Výčet poplatků za byt, poskytované služby, příspěvky do fondů družstva, apod. včetně způsobu jejich úhrady stanoví podrobně členská schůze nebo představenstvo družstva dle těchto stanov,
  - c) užívat družstevní byt k bytovým účelům a společné prostory a zařízení domu pouze k těm účelům, k nimž mají sloužit a ke kterým byly určeny a zkolaudovány,
  - d) oznamovat bezodkladně představenstvu družstva změny počtu osob, pobývajících v družstevním bytě, včetně návštěv, které přesahují dobu delší než 2 měsíce v roce (nemusí jít o nepřetržitý pobyt), pro účely vyúčtování služeb,
  - e) chránit majetek družstva a upozorňovat včas na závady a nutnost oprav,
  - f) zachovávat dobré mravy a nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními členy družstva,
  - g) dodržovat domovní řád a další vnitrodružstevní směrnice a pokyny, předpisy o požární ochraně a řádně udržívat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu,

h) po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby provedli v družstevním bytě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, dodávek a spotřeby elektřiny, studené a teplé vody, jakož i odečet naměřených hodnot; stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří do vlastnictví družstva,

i) v případě svojí dlouhodobé nepřítomnosti sdělit písemně družstvu osobu pověřenou jeho zastupováním zejména za účelem zpřístupnění jeho bytu a k zajištění plnění ostatních nezbytných povinností vyplývajících ze stanov,

j) 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 družstvu vznikla,

k) umožnit pověřeným zástupcům družstva (po předchozím oznámení) vstup do bytu a ostatních jím užívaných družstevních prostor za účelem zjištění jejich technického stavu,

l) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on sám nebo osoby, které s ním bydlí nebo jsou jeho návštěva; nestane-li se tak v termínu dohodnutém s družstvem, má družstvo právo tyto závady a poškození nechat odstranit a požadovat od něho příslušnou náhradu,

m) hradit si veškeré náklady spojené s drobnými opravami a běžnou údržbou v bytě v souladu se směrnicí družstva uvedenou v příloze č. 1 těchto stanov a ve smyslu zákona č. 258/1995 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

- 2) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, jimiž je výkon práva člena družstva a současně nájemce bytu ohrožen, má člen družstva právo po předchozím písemném upozornění družstva závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od družstva náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí být uplatněno bez zbytečného odkladu. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závady.
- 3) Nájemce ani podnájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby tyto provedené úpravy a změny bez odkladu na svoje náklady odstranil. Nestane-li se tak, je družstvo oprávněno postupovat podle článku 11 odst. 1) těchto stanov.
- 4) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v družstevním bytě se souhlasem nájemce tohoto bytu. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 5) Nájemce ani podnájemce nesmí v družstevním bytě ani v jiných prostorech v domě držet či přechovávat zbraně a střelivo bez povolení příslušného orgánu státní správy a bez souhlasu družstva, totéž se týká výbušnin a hořlavin, omamných a psychotropních látek, prekursorů nebo jedů ve smyslu § 187 odst. 1 trestního zákona. V případě porušení tohoto ustanovení je družstvo oprávněno postupovat podle článku 11 odst. 1) těchto stanov.
- 6) Další podrobnosti, týkající se práv a povinností členů družstva, upravují další usnesení schválená členskou schůzí a obecně závazné předpisy.
- 7) Porušení povinností členem družstva zakládá družstvu právo na úhradu způsobené škody.

- 8) Při opakovaném porušení povinností může být členu družstva uložena peněžitá pokuta, jejíž výše bude určena členskou schůzí, případně může být v souladu s těmito stanovami členskou schůzí rozhodnuto o vyloučení člena z družstva.

## **Část IV. UŽÍVÁNÍ BYTU**

### **Článek 20 Vznik práva užívání bytu**

- 1) Členové družstva užívají byt na základě nájemní smlouvy.
- 2) Oprávnění nájemci bytu, kteří se stali členy družstva dnem jeho vzniku, mají právo na uzavření nájemní smlouvy na užívání bytu a to s účinností ke dni převodu kupovaného domu do vlastnictví družstva.

### **Článek 21 Nájemní smlouvy**

- 1) S každým oprávněným nájemcem bytu uzavře družstvo nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu. Nájemní smlouva musí být uzavřena písemnou formou a není-li v ní doba nájmu dohodnuta jinak, má se za to, že byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva bude mj. obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši.
- 3) Nájemní smlouva bude, kromě obligatorních náležitostí podle ObčZ, obsahovat i ujednání o úhradách dalších plateb a poplatků souvisejících s nájmem bytu, službami, správou a opravami domu, apod.
- 4) Uzavřením kupní smlouvy na dům přecházejí na družstvo i veškerá práva a povinnosti pronajímatele ve vztahu k těm oprávněným nájemcům bytů, kteří se nestali členy družstva a u kterých nájemní poměr trvá i nadále dle nájemních smluv uzavřených se SVBF.
- 5) Nájemní smlouvy stávajících oprávněných nájemců a členů družstva, kterým byly převedeny byty dle nájemních smluv uzavřených se SVBF Praha, budou uzavřeny v nejbližším možném čase po vzniku družstva a po nabytí kupovaného domu do vlastnictví družstva.
- 6) Představenstvo družstva může smlouvou o nájmu přenechat uvolněný byt v domě v majetku družstva nečlenovi družstva v případě, že o tento byt neprojeví zájem žádný z členů družstva. V takovém případě, bude družstevní byt pronajat za smluvní nájemné a novému nájemci nevzniká povinnost ke splacení členského podílu.
- 7) Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce v družstvu,

- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem bytu ke dni stanovenému v dohodě,
- c) písemnou výpovědí nájemce bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně koncem třetího měsíce od data doručení písemné výpovědi; není-li ve výpovědi lhůta uvedena, skončí nájem posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
- d) výpovědí nájmu dle § 711 a násl. ObčZ,
- e) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou,
- f) převedením bytu do vlastnictví.

## **Článek 22**

### **Podnájem**

- 1) Člen družstva má právo přenechat byt, ke kterému má užívatelské právo, do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, pouze s písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení povinnosti člena družstva a za důvod pro další postup družstva podle § 711 ObčZ.
- 2) Družstvo může za trvání smlouvy o podnájmu svůj souhlas s podnájemem zrušit, dojde-li ze strany nájemce nebo podnájemce družstevního bytu k vážnému porušení práv a povinností vyplývajících ze stanov nebo domovního řádu družstva.
- 3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.
- 4) Za všechny škody způsobené podnájemníkem na předmětu nájmu, na společném majetku družstva či na majetku ostatních nájemníků odpovídá nájemce družstevního bytu. Pokud tyto způsobené škody neodstraní sám, budou odstraněny družstvem na jeho náklady.

## **Článek 23**

### **Nájemné a úhrady za poskytnuté služby**

- 1) Nájemce je povinen platit za užívání družstevního bytu nebo nebytového prostoru a společných částí domu včetně jeho zařízení nájemné a úhrady za poskytnuté služby spojené s jejich užíváním za běžný měsíc, splatné nejpozději do 15-tého kalendářního dne téhož měsíce.
- 2) Výše nájemného může být měněna pouze usnesením členské schůze družstva.
- 3) Nájemné zahrnuje zejména tyto položky:
  - a) příspěvek družstvu na opravy a údržbu, který je vypočten podílem bytu člena družstva z částky stanovené představenstvem podle technického stavu domu na krytí nákladů oprav a údržby společných částí a zařízení domu. Podíl bytu člena družstva je podíl rozdělovaných nákladů na tento byt k celkovým nákladům vynaloženým na dům,
  - b) správa domu a družstva, tj. jednotný poplatek schválený členskou schůzí na krytí nákladů družstva spojených se správou domu za byt člena družstva,
  - c) daň z nemovitosti, tj. podíl bytu člena družstva na dani placené družstvem (správcem) za dům,
  - d) pojistné, tj. podíl bytu člena družstva na částce placené družstvem (správcem) za pojištění domu.

- 4) Úhrady za poskytnuté služby spojené s užíváním bytu nebo nebytového prostoru se skládají zejména z následujících položek:
- a) vytápění, tj. náklady za vytápění, které jsou rozúčtovány dle zvláštního předpisu (zejména vyhláškou o pravidlech pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii č. 372/2001 Sb.)
  - b) teplá voda, tj. náklady rozúčtované podle spotřeby teplé vody v metrech kubických dle stavu bytových vodoměrů a v souladu s vyhláškou č. 372/2001 Sb.,
  - c) vodné a stočné, tj. náklady rozúčtované podle spotřeby studené vody v metrech kubických zjištěné dle stavu bytových vodoměrů a dle podílu rozdílné celkové spotřeby vody mezi hodnotou patového měřidla do domu a součty všech poměrových měřidel v domě,
  - d) společná elektrická energie, tj. náklady na spotřebu elektřiny ve společných částech domu, které se rozúčtují podle počtu osob v bytě,
  - e) odvoz odpadků, tj. náklady spojené s pravidelným odvozem komunálního odpadu, které se rozúčtují podle počtu osob v bytě,
  - f) výtah, tj. náklady spojené s provozem výtahu, které se rozúčtují pro nájemce bytů a nebytových prostor v domě podle počtu osob v bytě nebo nebytovém prostoru,
  - g) ostatní náklady, tj. další náklady mimo taxativně vyjmenované nebo předepisované.
- 5) Vyúčtování skutečných nákladů a úhrad za poskytnuté služby za kalendářní rok a jejich finanční vypořádání bude provedeno nejpozději do 30. června následujícího roku.
- 6) Nezaplatí-li nájemce družstevního bytu nebo nebytového prostoru nájemné, zálohu na poskytované služby nebo nedoplatek za vyúčtování poskytovaných služeb do 14 kalendářních dnů po jejich splatnosti, je povinen uhradit družstvu úrok z prodlení dle platných právních předpisů. Opakované neplacení ve stanoveném termínu nebo prodlení s platbou delší než 3 měsíce je považováno za hrubé porušení povinností člena družstva s důsledkem možnosti jeho vyloučení z družstva.

## **Část V. ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Článek 24 Obecná ustanovení**

- 1) Orgány bytového družstva jsou:
  - a) členská schůze družstva,
  - b) představenstvo družstva,
  - c) kontrolní komise družstva,
  - d) další orgány dle potřeb družstva, ustanovené členskou schůzí.
- 2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18-ti let, kteří mají způsobilost k právním úkonům.
- 3) Orgány družstva mohou jednat jen v záležitostech, které podle těchto stanov spadají do jejich působnosti.

- 4) Pokud příslušný právní předpis nebo tyto stanovy neurčují požadavek kvalifikované většiny pro jednání a pro přijetí usnesení orgánů družstva, vyžaduje se pro platnost usnesení těchto orgánů jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů orgánů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.
- 5) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy.
- 6) Členové orgánů družstva musí vykonávat funkci v orgánu osobně a taktéž osobně hlasovat, s výjimkou hlasování na členské schůzi podle článku 25 odst. 3.
- 7) Člen orgánu nebo všichni jeho členové mohou být před uplynutím funkčního období odvoláni členskou schůzí. Ke dni účinnosti odvolání musí být zvolen nový člen orgánu nebo celý orgán, který byl z funkce odvolán.
- 8) Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit na základě písemného oznámení doručeného orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy oznámení o odstoupení projedná členská schůze, nejdéle však do 3 měsíců od doručení oznámení. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 9) Ustanovení předchozích odstavců platí přiměřeně i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 10) Členům představenstva družstva a členům kontrolní komise družstva bude za výkon funkce přiznána příslušná finanční odměna podle zásad stanovených členskou schůzí.
- 11) Každému členovi družstva i každému členovi orgánu družstva náleží při hlasování jeden hlas. Hlasování v orgánech družstva je veřejné, manželé a společní členové družstva mají každý pouze jeden hlas.
- 12) O jednání a jeho průběhu všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání jednání,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Zápis musí být podepsán předsedou orgánu a jeho dalším členem.
- 13) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných účastníků jednání, pozvánka na jednání a podklady k programu jednání. Zápisy z jednání budou archivovány po dobu 10 let.
- 14) Každý člen družstva má právo si vyžádat zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 15) Funkční období členů představenstva družstva a členů kontrolní komise je při založení družstva 3 roky, v dalších obdobích 5 let. Členové těchto orgánů mohou být voleni opětovně, jejich funkční období se počítá individuálně.
- 16) Funkce členů orgánů družstva dle odst. 1) písm. b), c) a d) tohoto článku jsou vzájemně neslučitelné; členy těchto orgánů nemohu být v jednom volebním období příbuzní.
- 17) Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se stejnou nebo obdobnou činností jakou má

družstvo zapsanou v obchodním rejstříku, pokud jim toto není výslovně povoleno členskou schůzí.

- 18) Družstvo nesmí uzavřít obchodní závazkový vztah s fyzickými či právnickými osobami jejichž společníky nebo statutárními orgány jsou členové statutárního orgánu a kontrolní komise družstva. Neplatí to pokud se jedná o takový vztah uzavřený na základě řádně provedeného výběrového řízení.
- 19) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva členská schůze; to nevylučuje oprávnění každého člena družstva podat jménem družstva žalobu proti členu orgánu, který družstvu škodu způsobil.
- 20) Spory mezi představenstvem, jeho předsedou a kontrolní komisí řeší členská schůze. Jednání členské schůze je v tomto případě oprávněn svolat kterýkoliv člen představenstva nebo kontrolní komise.

## **Článek 25**

### **Členská schůze**

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde uplatňují členové družstva své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze patří zejména:
  - a) přijímat a měnit stanovy, vnitřní předpisy a směrnice družstva a jednací řády orgánů družstva,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva, kontrolní komise a příp. dalších orgánů družstva,
  - c) přijímat a vylučovat členy družstva,
  - d) rozhodovat o zvýšení, resp. snížení zapisovaného základního kapitálu družstva,
  - e) rozhodovat o výši dalších členských vkladů,
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje a činnosti družstva,
  - g) schvalovat zásady a plán hospodaření družstva,
  - h) schvalovat usnesení družstva, domovní řád, jednací řády orgánů družstva a volební řád,
  - i) schvalovat výroční zprávu o hospodaření družstva,
  - j) schvalovat řádnou účetní závěrku družstva,
  - k) rozhodovat o způsobu rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,
  - l) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutím představenstva družstva,
  - m) rozhodovat o splnutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva,
  - n) rozhodovat o likvidaci družstva, o likvidačním zůstatku a o jmenování likvidátora (pokud jej nejmenoval soud),
  - o) schvalovat statuty fondů družstva,
  - p) rozhodovat o využití prostředků z fondů družstva, pokud je toto plnění jednorázově vyšší než 200.000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) bez DPH za kalendářní měsíc,
  - q) schvalovat smlouvy uzavřené s jinými subjekty, které byly v období mezi konáním členských schůzí uzavřeny představenstvem jménem družstva, jejichž plnění přesahuje jednorázovou částku 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) bez DPH nebo roční plnění jednomu subjektu převyšuje částku 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) bez DPH,

r) rozhodovat o prodeji, nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi ve kterých jsou byty, nebo s byty tím, že přijme příslušné rozhodnutí jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů BD, kteří jsou nájemci v nemovitosti a kterých se rozhodnutí týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt, nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem,  
s) rozhodovat ve věcech nájmu bytů a nebytových prostor v majetku družstva,  
t) schvalovat předpis plateb nájemného,  
u) rozhodovat ve věcech oprav a údržby v domě nikoliv běžného rozsahu, ve věcech modernizace, rekonstrukce a podobných jiných investičních akcí v domě včetně výběru dodavatele; rozhodovat ve věcech půjček či úvěrů, které mají být poskytnuty družstvu a v dalších záležitostech hospodaření družstva uvedených v těchto stanovách,  
v) stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem v souvislosti s vyřizováním záležitostí členů družstva,  
w) rozhodovat o transformaci družstva na společenství vlastníků bytových jednotek,  
x) rozhodovat o všech dalších záležitostech, týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, nebo které si členská schůze vyhradí do své pravomoci.

- 3) Každý člen družstva má při hlasování členské schůze jeden hlas; to se týká i manželů a společných členů družstva. Člen družstva se může nechat při hlasování členské schůze zastoupit jiným členem družstva nebo jinou osobou na základě písemného zmocnění. Výslovné zmocnění k zastupování na členské schůzi a k hlasování o usneseních na ní přijatých musí být opatřeno úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Tím však nejsou dotčeny předpisy o zastoupení člena družstva ze zákona nebo na základě soudního rozhodnutí. Zmocněnec může zastupovat nanejvýš 2 členy družstva.
- 4) Členskou schůzi družstva svolává představenstvo družstva podle potřeby, nejméně však jednou ročně vždy po sestavení řádné účetní závěrky, a to nejpozději do konce měsíce května následujícího kalendářního roku.
- 5) Členská schůze je usnášeníschopná, účastní-li se jí nadpoloviční většina členů družstva.
- 6) Mimořádná členská schůze musí být představenstvem družstva svolána vždy, požádá-li o to písemně:
  - a) jedna třetina všech členů družstva,
  - b) kontrolní komise družstva.Představenstvo družstva musí v tomto případě svolat členskou schůzi nejpozději do 40 dnů od data doručení žádosti představenstvu družstva; jestliže nesvolá představenstvo členskou schůzi v této lhůtě, je osoba písemně pověřená osobami nebo orgánem, který požadoval svolání mimořádné členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě, na její žádost, seznam členů družstva.
- 7) O svolání členské schůze a programu jednání musí být členové družstva seznámeni nejméně 7 kalendářních dnů před jejím konáním. Datum, hodina a místo konání členské schůze musí být členům družstva oznámeny písemnou pozvánkou doručenou do poštovní schránky každého člena družstva v domě a dále bude pozvánka zveřejněna na oznamovací tabuli v sídle družstva. Pozvánku musí podepsat předseda představenstva nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva.

- 8) K platnosti usnesení členské schůze je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů družstva. K rozhodnutí o založení družstva, o přijetí a vyloučení člena družstva, o změně stanov, o zániku, sloučení či rozdělení družstva, o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu, o transformaci družstva na společenství vlastníků bytů je třeba 2/3 většina hlasů všech členů družstva.
- 9) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo družstva náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat původně řádně svolaná členská schůze.
- 10) Náhradní členská schůze musí mít stejný program jednání jako měla mít původní řádně svolaná členská schůze a usnáší se bez ohledu na počet zúčastnivších se členů družstva.
- 11) Členskou schůzi zahajuje a řídí předseda představenstva, případně místopředseda představenstva, podle programu jednání. Při hlasování se hlasuje nejdříve o návrhu představenstva, teprve poté o protinávrzích.
- 12) Na členské schůzi se volí zapisovatel a ověřovatelé zápisu (s výjimkou ustavující členské schůze), popř. sčítatelé hlasů.
- 13) O průběhu jednání členské schůze se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
  - a) datum a místo konání schůze,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) nepřijaté námitky členů družstva, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Přílohy zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům schůze. Správnost zápisu o členské schůzi (vyjma ustavující členské schůze) potvrzují svým podpisem ověřovatelé zápisu zvolení členskou schůzí.
- 14) Kopie zápisu z členské schůze (bez příloh) bude zveřejněna na oznamovací tabuli v sídle družstva.
- 15) Každý člen družstva má právo si vyžádat zápis z členské schůze a jeho přílohy k nahlédnutí

## **Článek 26**

### **Představenstvo**

- 1) Představenstvo je výkonný a statutární orgán družstva, který řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Za svoji činnost se zodpovídá členské schůzi a plní její usnesení.
- 2) Představenstvo má 3 členy a volí si ze svých členů předsedu a místopředsedu představenstva. Právní úkony činěné představenstvem, pro které je předepsaná písemná forma, podepisují jménem družstva vždy dva členové představenstva, tj. vedle podpisu předsedy (v případě jeho nepřítomnosti vedle podpisu místopředsedy) je třeba ještě podpis dalšího člena představenstva.

- 3) Představenstvo svolává členské schůze a připravuje pro ně podklady.
- 4) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Je však povinno se sejít do 10 dnů od doručení podnětu 1/3 všech členů družstva nebo podnětu kontrolní komise, jestliže nedošlo k nápravě písemně sdělených nedostatků.
- 5) Předseda představenstva svolává, organizuje a řídí jednání představenstva družstva. Pro platnost usnesení představenstva je třeba přítomnost nadpoloviční většiny všech členů představenstva a souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů představenstva. V případě rovnosti počtu hlasů rozhoduje hlas předsedy družstva a v jeho nepřítomnosti hlas místopředsedy družstva. O každém jednání představenstva se pořizuje zápis. Schůzí představenstva se mohou účastnit s hlasem poradním pověřeni či pozvaní členové kontrolní komise.
- 6) Představenstvo družstva je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda představenstva. Ostatní členové představenstva jednají jménem představenstva pouze na základě zmocnění představenstva.
- 7) Představenstvo schvaluje:
  - a) výši a způsob rozúčtování nákladů za poskytnuté služby související s užíváním bytu a nebytových prostor,
  - b) výši záloh za poskytnuté služby související s užíváním bytu a nebytových prostor.
- 8) Představenstvo družstva zabezpečuje správu a provoz, údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu.
- 9) Představenstvo projednává potřebu oprav nad běžný rámec společných částí a zařízení domu podle technického stavu a provádí výběr dodavatelů prací. V případě stavební zakázky realizované podle plánu oprav, jejíž finanční objem přesahuje částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) bez DPH, je představenstvo povinno provést výběr dodavatele nejméně ze 3 nabídek.
- 10) Představenstvo odpovídá za správu a vedení administrativy družstva, vede a aktualizuje evidenci členů družstva.
- 11) Představenstvo projednává případy porušení a neplnění povinností členů družstva a nájemníků družstevních bytů a vydává písemné výstrahy za tato porušení. Předkládá členské schůzi návrhy na vyloučení členů z družstva.
- 12) Představenstvo připravuje výroční zprávu o hospodaření družstva a odpovídá za řádnou účetní závěrku, kterou předkládá kontrolní komisi družstva k vyjádření. Členské schůzi předkládá ke schválení výroční zprávu a řádnou závěrku.
- 13) Představenstvo odpovídá za předání listin, jejich změn a dalších zapisovaných skutečností, které se zakládají do sbírky listin obchodního rejstříku.
- 14) Představenstvo nesmí přijímat úvěry a zastavovat dům ani jeho části ve vlastnictví družstva bez souhlasu členské schůze v souladu s článkem 25 odst. 2) písm.r) těchto stanov.

## **Článek 27**

### **Kontrolní komise**

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva, týkající se družstevních záležitostí. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na všech ostatních orgánech družstva.
- 2) Kontrolní komise má 3 členy a volí si ze svých členů předsedu.
- 3) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce. Jednání kontrolní komise svolává a řídí předseda komise nebo jím pověřený člen komise. O každém jednání komise musí být pořízen zápis. Pro platnost usnesení kontrolní komise se vyžaduje přítomnost nadpoloviční většiny všech členů komise a souhlas prosté většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise. V případě rovnosti počtu hlasů rozhoduje hlas předsedy a v případě jeho nepřítomnosti jím pověřeného člena kontrolní komise.
- 4) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce družstva a k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztrát družstva.
- 5) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat si od představenstva družstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření družstva nebo postavení družstva a jeho členů. Předseda nebo pověření členové kontrolní komise mohou být přizváni na jednání představenstva družstva.
- 6) Kontrolní komise upozorňuje představenstvo družstva na zjištěné nedostatky a vyžaduje zjednání nápravy. Není-li ve stanovené lhůtě náprava zjednána, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 7) Kontrolní komise má povinnost projednávat stížnosti členů družstva a podat informace o výsledku šetření, a to do 30 dnů od podání písemné stížnosti či podnětu.

## **Článek 28**

### **Další orgány družstva**

Družstvo si v případě potřeby může vytvářet i další pomocné pracovní orgány, o jejichž zřízení a jejich pravomocích rozhoduje členská schůze. Tyto další pomocné orgány slouží výlučně k podpoře stálých orgánů družstva a jejich členem může být i nečlen družstva.

## **Část VI. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### **Článek 29 Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu uvedeného v článku 2 těchto stanov nedělitelný fond.
- 2) Družstvo může na základě usnesení členské schůze zřídit i další fondy. Způsob tvorby a použití fondů jsou upraveny usnesením příslušného orgánu družstva.

### **Článek 30 Nedělitelný fond**

- 1) Družstvo je povinno vytvořit při svém založení nedělitelný fond minimálně ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých). Každý zakládající člen družstva vložil do tohoto fondu stejnou částku ve výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých). Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
- 2) Nedělitelný fond se použije na úhradu ztráty družstva nebo k opatřením, která mají překonat nepříznivý průběh hospodaření družstva.
- 3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi jeho členy, ani se k němu nepřihlíží při majetkovém vypořádání členského podílu.

### **Článek 31 Údržba společných částí domu**

- 1) V domě, který je v majetku družstva, je družstvo povinno zajistit řádnou údržbu jeho společných částí a zařízení a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s nimi spojeno.
- 2) Za součásti společných částí a zařízení domu se v souladu s obecně platnými právními předpisy považují zejména:
  - a) základy, vchody, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střecha a obvodový plášť, dělicí konstrukce, vertikální a horizontální komunikace (např. schodiště, chodby),
  - b) okna a balkónové dveře; ke společným částem domu však nepatří vnitřní křídla a skleněné výplně oken a balkónových dveří v bytech,
  - c) rozvody ústředního topení, radiátory, uzávěry, termoregulační ventily, odvězdušňovací ventilký a poměrové rozdělovače topných nákladů, pokud jsou instalovány,
  - d) rozvody teplé a studené vody až po hlavní uzávěry v bytě, hlavní uzávěry těchto

- rozvodů v bytě, vodoměry v bytě, pokud jsou instalovány,  
e) rozvody kanalizace a společné rozvody vzduchotechniky po zaústění přípojek pro byt,  
f) společná domovní kotelna a výměňiková stanice,  
g) společné elektrorozvody až k napojení elektrického jištění v bytě,  
h) konstrukční prvky balkonů; ke společným částem domu však nepatří prosklené zakrývací konstrukce balkonů,  
i) rozvody společné televizní antény a domovního telefonu,  
j) výtahy, jejich zařízení a strojovny,  
k) vnitřní prostory instalačních šachet, kanálů a výlezů včetně jejich nosných a ochranných konstrukcí všude v domě,  
l) rozvody požární ochrany, protipožární a bezpečnostní vybavení.

## **Článek 32**

### **Řádná účetní závěrka, výroční zpráva o hospodaření, rozdělení zisku**

- 1) Družstvo vede v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy účetnictví. Za vedení účetnictví odpovídá představenstvo družstva.
- 2) V souladu s odst. 4) článku 4 těchto stanov a na základě usnesení členské schůze bude provoz a správu domu, jako i vedení souvisejících agend, účetnictví a další činnosti družstva zajišťovat vybraná odborná firma, se kterou bytové družstvo uzavřelo mandátní smlouvu.
- 3) Družstvo je povinno sestavit za každé účetní období řádnou účetní závěrku. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi ke schválení i způsob rozdělení a užití zisku nebo způsob úhrady ztráty družstva.
- 4) Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky na rozdělení zisku mezi členy družstva, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše jeho splaceného vkladu k výši splacených vkladů všech ostatních členů družstva. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí.
- 5) Představenstvo družstva je povinno vypracovat každý rok po odevzdání daňového přiznání výroční zprávu o hospodaření družstva, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou a plánem hospodaření družstva na následující období předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce měsíce května následujícího účetního období.

## **Část VII.**

### **ZÁNÍK, ZRUŠENÍ, LIKVIDACE A ZMĚNA PRÁVNÍ FORMY DRUŽSTVA**

## **Článek 33**

### **Obecná ustanovení**

- 1) Družstvo zaniká dnem pravomocného výmazu z obchodního rejstříku.

- 2) Jeho zániku předchází zrušení družstva z těchto důvodů:
  - a) usnesením členské schůze o jeho zrušení, schváleným 2/3 většinou všech členů družstva,
  - b) zrušením insolvenčního řízení – konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu, ve smyslu § 257 ObchZ,
  - d) jiným způsobem, který stanoví zákon.
- 3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
- 4) Zrušené družstvo vstupuje do likvidace podle platných právních předpisů, při likvidaci se použije přiměřeně ustanovení § 70 až § 75b ObchZ.
- 5) Likvidátor je jmenován členskou schůzí (pokud jej nejmenoval soud).
- 6) Družstvo může změnit právní formu na obchodní společnost. Při změně právní formy nezaniká právnická osoba.
- 7) Na změnu právní formy družstva se použijí přiměřeně ustanovení ObchZ o změně právní formy obchodní společnosti.
- 8) Člen družstva, který se změnou právní formy družstva při hlasování členské schůze nesouhlasil, má právo na vypořádání, pokud po změně právní formy nevykonával práva společníka.

## **Část VIII. USTANOVENÍ SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

### **Článek 34 Společná ustanovení**

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo orgánů družstva musí být prokazatelným způsobem doručeno nebo oznámeno.
- 2) Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nezbytné v případech stanovených zákonem, těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze.
- 3) Při doručování manželům v rámci společného členství postačí doručení jednomu z nich.
- 4) V případě, že se rozhodnutí bude týkat většího počtu osob, bude se za doručení považovat vyvěšení na oznamovací tabuli v domě.
- 5) U osob s odlišným trvalým bydlištěm bude rozhodnutí doručeno na adresu uvedenou v členské evidenci družstva.
- 6) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů od doručení rozhodnutí a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí, není-li některým ustanovením těchto stanov určeno jinak.

- 7) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy či zákon neurčují jinak.
- 8) Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže v plném rozsahu odvolání vyhoví nebo došlo-li ke smíru stran.
- 9) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je splněna, jestliže pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena družstva jako nedoručitelnou. Tato povinnost je též splněna, jestliže písemnost je doručena funkcionářem družstva a člen družstva její převzetí písemně potvrdil.
- 10) Počítání běhu lhůt se řídí obecně závaznými předpisy.
- 11) Družstvo je oprávněno provést započtení svých pohledávek vůči pohledávkám člena družstva, tj. např. oproti přeplatkům nebo jinému finančnímu plnění, které by mělo družstvo členovi poskytnout.
- 12) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty.

### **Článek 35** **Závěrečná ustanovení**

- 1) Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí Obchodním, příp. Občanským zákoníkem.
- 2) Jakékoliv změny a dodatky k těmto stanovám je možné provádět pouze způsobem a formou předepsanou zákonem nebo těmito stanovami.
- 3) Přílohu č. 1 těchto stanov tvoří „**Směrnice bytového družstva o hrazení nákladů oprav a výměn v bytech a společných prostorech domu z nájemného**“.
- 4) Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti jejich přijetím na ustavující členské schůzi družstva konané dne ..... 2011.

## **Směrnice bytového družstva**

### **o hrazení nákladů oprav a výměn v bytech a společných prostorech domu z nájemného**

Všechny náklady na materiál a opravy v družstevním bytě hradí jeho nájemce (bytem se rozumí prostor vymezený obvodovými zdmi a vstupními dveřmi bytu), mimo případy uvedené dále v této vnitrodružstevní směrnici jako náklady hrazené družstvem.

Veškeré škody na družstevním majetku způsobené nájemcem nebo podnájemcem bytu budou odstraněny družstvem na náklady nájemce bytu.

Z nájemného hradí družstvo:

- 1) Všechny náklady na opravy společných prostor, schodišť, zařízení a vybavení nacházejících se v těchto prostorách včetně malování.
- 2) Opravy a výměny stoupaček a ležatých rozvodů studené a teplé vody včetně odboček až po bytové uzávěry (bez těchto uzávěrů), požárního vodovodu a suchovodu, výměny bytových poměrových vodoměrů včetně izolací.
- 3) Opravy a výměny topného systému – plynové kotelny, výměňkové stanice včetně regulačních ventilů, rozvodů ústředního topení až po uzávěry radiátorů (bez těchto uzávěrů), opravy těles radiátorů včetně montáží a výměny příp. měřičů tepla ústředního topení na radiátorech, včetně revizí a kontrol.
- 4) Opravy kanalizačních stoupaček – bez bytových odboček a jejich zaústění.
- 5) Opravy a výměny elektrických rozvodů a instalace od hlavního rozvaděče objektu včetně přípojovací svorkovnice a výměny hlavního jističe v bytě před elektroměrem.
- 6) Opravy výtahů včetně revizí.
- 7) Opravy a údržba střešního a obvodového fasádního pláště domu vyjma výplní vnějších otvorů v bytech.
- 8) Opravy, modernizace a rekonstrukce společných stavebních konstrukcí domu, dále hromosvodů, protipožárního a bezpečnostního vybavení včetně revizí a kontrol.
- 9) Opravy rozvodů domácích telefonů včetně tabla s výjimkou domácích telefonů v bytech.
- 10) Opravy oken a balkónových dveří včetně nátěrů ve společných prostorech domu, opravy a nátěry vnějších oplechování a zábradlí balkónů.
- 11) Opravy zařízení a rozvodů společné televizní antény až po odbočkové zásuvkové krabice v bytech.