

# **STANOVY**

## **Bytového družstva Kobylické nám. č.p. 439, Praha 8**

### **Hlava první** **ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1**

1. Firma: Bytové družstvo Kobylické nám. č.p. 439, Praha 8
2. Sídlo: Praha 8 – Kobylice, Kobylické nám. 439/2, PSČ 182 00.
3. Bytové družstvo Kobylické nám. č.p. 439, Praha 8 (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, v oddílu Dr, vložka č. 7178 a má přiděleno identifikační číslo 284 65 580. Právní poměry družstva upravují platné právní předpisy a tyto stanovy.

#### **Článek 2**

##### **Předmět činnosti družstva**

1. Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostorů bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor pronajímatelem.
2. Družstvo dále zajišťuje správu, provoz, údržbu a opravy domovního a bytového fondu, rekonstrukce a modernizace domu včetně údržby pozemků ve vlastnictví družstva.
3. Družstvo může za podmínek stanovených platnými právními předpisy provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový nebo vedlejší charakter.

#### **Článek 3**

##### **Právní postavení**

1. Družstvo bylo založeno za účelem
  - a) koupě bytového domu č.p. 439, Kobylické nám., Praha 8, postaveného na pozemku parc. č. 645/2 (dále jen domu) a pozemků parc. č. 645/2 a parc. č. 645/1, zapsaných v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 7366 pro k. ú. Kobylice, obec Praha, a to z prostředků získaných dalšími vklady zakládajících členů družstva.
  - b) nájmu jednotlivých družstevních bytů včetně jejich příslušenství jednotlivým členům družstva.
2. Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a stanovy družstva.

#### **Článek 4**

##### **Odpovědnost družstva a ručení za závazky družstva**

1. Družstvo je právnickou osobou, zapisovanou ve veřejném rejstříku. Družstvo vystupuje v právních jednáních svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Jednotliví členové družstva neručí za jeho závazky s výjimkou členů jeho orgánů za podmínek stanovených platnými právními předpisy.

**Hlava druhá**  
**ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**  
**Článek 5**

**Vznik členství v družstvu**

1. Členem družstva může být pouze fyzická osoba, a to za podmínek stanovených platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění (dále jen ZOK) a těmito stanovami.
2. Členství vzniká:
  - dnem vzniku družstva při založení družstva,
  - dnem rozhodnutí o přijetí uchazeče za člena na základě členské přihlášky, pokud tento splňuje podmínky stanovené platnými právními předpisy, zejména ZOK a těmito stanovami, nebo pozdějším dnem, uvedeným v tomto rozhodnutí,
  - převodem nebo přechodem družstevního podílu,
  - jiným způsobem stanoveným platnými právními předpisy.
3. Při založení družstva vzniklo členství zakladatelům družstva dnem vzniku družstva, přičemž členy družstva se staly osoby, jejichž seznam tvoří přílohu notářského zápisu o ustavující schůzi družstva, pokud splnily podmínky podle platných právních předpisů a podle stanov.
4. Za trvání družstva rozhoduje o přijetí nových členů družstva členská schůze.
5. Uchazeč o členství v družstvu musí současně splnit tyto podmínky:
  - je řádným nájemcem bytu v domě uvedeném v čl. 3 těchto stanov (tj. č.p. 439, Kobyliště nám., Praha 8),
  - podal písemnou přihlášku za člena družstva,
  - zaplatil zápisné ve výši 2 000,- Kč (pouze u nově přijatých členů),
  - splatil základní členský vklad ve výši 15 000,- Kč,
  - zavázal se k plnění dalších povinností člena družstva určených zákonem, těmito stanovami a usneseními členských schůzí.
6. Písemná přihláška musí obsahovat zejména:
  - označení, že jde o přihlášku do družstva,
  - označení družstva,
  - označení osoby přihlašovaného (jeho jméno, příjmení, datum narození, bydliště,
  - prohlášení žadatele, že se přihlašuje za člena bytového družstva a zavazuje se plnit veškeré členské povinnosti, dodržovat stanovy bytového družstva a další vnitrodružstevní předpisy,
  - místo a datum podpisu přihlášky,
  - podpis žadatele o členství.

**Článek 6**

**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, přičemž jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze

společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu.

2. Jde-li o společné členství manželů v družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí společného jmění manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
6. Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle platných právních předpisů.
7. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stane pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
8. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 7 řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen občanský zákoník) o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

### **Článek 7**

#### **Družstevní podíl**

1. Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu. Předmětem družstevního podílu je základní členský vklad, další členský vklad/vklady a event. právo nájmu družstevního bytu/družstevních bytů nebo družstevního nebytového prostoru.
2. Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.
3. Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. Toto ujednání se netýká družstevního podílu ve společném jmění manželů.

### **Článek 8**

### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v družstvu podle platných právních předpisů a těchto stanov. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu.
2. Za převod družstevního podílu je stanoven administrativní poplatek ve výši 10 000,- Kč, který hradí nabyvatel. V případě převodu družstevního podílu mezi sourozenci, mezi rodiči a dětmi a mezi prarodiči a vnuky se administrativní poplatek neplatí.
3. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu, zanikne členství převodce v družstvu a vznikne členství nabyvatele v družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.
4. Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.
5. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem družstva dnem, kdy byla družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem, určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

### **Článek 9**

#### **Přechod družstevního podílu**

1. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu včetně práv a povinností s tím spojených.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela. K tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
3. Za přechod družstevního podílu se neplatí žádný administrativní poplatek.

### **Článek 10**

#### **Rozdělení družstevního podílu**

1. Rozdělení družstevního podílu v družstvu na dva či více nových družstevních podílů nelze vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 tohoto článku stanov a pokud se nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením mohou stát členy družstva podle platných právních předpisů a podle těchto stanov.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu (družstevních bytů nebo družstevních nebytových prostor) a má

dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu, se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem družstvu ve výši určené stanovami družstva.
4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

### **Článek 11**

#### **Splynutí družstevních podílů**

1. Ke splynutí družstevních podílů v družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.
2. Družstevní podíly splyvají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3 tohoto článku stanov.
3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splyvají, spojena práva třetí osoby či osob, splyvají družstevní podíly až dnem, kdy tato práva třetí osoby či osob zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odstavce 1 tohoto článku stanov nedohodne s touto třetí osobou či osobami jinak.

### **Článek 12**

#### **Omezení nakládání s družstevním podílem**

1. Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

### **Článek 13**

#### **Zánik členství v družstvu**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou,
  - b) vystoupením člena z družstva,
  - c) vyloučením člena z družstva,
  - d) převodem družstevního podílu,
  - e) přechodem družstevního podílu,
  - f) smrtí člena družstva,
  - g) prohlášením konkursu na majetek člena,
  - h) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
  - i) zánikem družstva bez právního nástupce.
2. Společné členství manželů v družstvu zaniká zejména
  - a) smrtí jednoho z manželů,
  - b) dohodou rozvedených manželů o nájmu družstevního bytu,
  - c) rozhodnutím soudu o zrušení společného nájmu družstevního bytu po rozvodu.

## **Článek 14**

### **Dohoda o zániku členství**

1. Písemná dohoda o ukončení členství v družstvu musí být za družstvo podepsána nejméně dvěma členy představenstva, kteří jsou oprávněni k podpisu podle čl. 40, odst. 10 těchto stanov, a musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání družstevního bytu.

## **Článek 15**

### **Vystoupení člena z družstva**

1. Člen může z družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Vystoupením zaniká členství po uplynutí dvouměsíční lhůty ode dne doručení písemného oznámení družstvu s tím, že tato dvouměsíční lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Nárok na vyplacení vypořádacího podílu dle těchto stanov vznikne členu – nájemci družstevního bytu teprve po vyklizení a řádném předání družstevního bytu družstvu.
2. Člen může z družstva rovněž vystoupit z důvodu, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na této členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. V tomto případě je člen povinen uvést v písemném oznámení o vystoupení důvod vystoupení. Oznámení je vystupující člen povinen doručit družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k jeho právu vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. V případě, že budou dané podmínky splněny, zaniká členství vystupujícího člena uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.
3. V tomto případě není změna stanov pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami.

## **Článek 16**

### **Vyloučení člena z družstva**

1. Člen družstva (společní členové družstva) může být z družstva vyloučen:
  - a) jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti uvedené v obecně závazných právních předpisech a ve stanovách družstva,
  - b) z jiných vážných důvodů.
2. Jinými vážnými důvody pro vyloučení člena/společných členů z družstva podle odst. 1, písm. b) tohoto článku stanov jsou zejména následující důvody:
  - a) člen užívá družstevního majetku tak, že družstvu vzniká škoda nebo člen trpí, aby se majetku družstva takto užívalo,
  - b) člen může být vyloučen také, byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal proti družstvu nebo proti členu/členům družstva,
  - c) poruší-li člen – nájemce družstevního bytu – hrubě svou povinnost, vyplývající z nájmu, tj. zejména je-li po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného, záloh nebo vyúčtování služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním družstevního bytu nebo dalších plateb, anebo poskytl-li družstevní byt či družstevní nebytový prostor do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu družstva.
3. Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, přičemž se člen upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky

porušení členských povinností odstraní. K tomu se členovi poskytne lhůta 30 dní. Výstraha se členovi zasílá písemně na adresu bydliště, uvedeného v členské evidenci, a to do vlastních rukou.

4. O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí obsahuje m.j. i poučení o právu vylučovaného člena.
5. Proti rozhodnutí o vyloučení má člen právo podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení. K námitkám podaným v rozporu s tímto ustanovením stanov se nepřihlíží.
6. Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.
8. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
9. Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.
10. Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. To neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.
11. Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.
12. Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

### **Článek 17**

#### **Majetkové vypořádání**

1. Zanikne-li členství za trvání družstva jinak než převodem či přechodem družstevního podílu, vzniká dosavadnímu členu, jeho právnímu nástupci či dědici nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného základního členského vkladu a splaceného dalšího členského vkladu (splacených více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.

3. Při zániku členství člena družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. To platí také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
4. Podílel-li se v případě podle odstavce 3 tohoto článku stanov člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které nebyly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.
5. 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.
6. Vypořádací podíl člena, který byl nájemcem družstevního bytu a tento nevyklidil, je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později.
7. Družstvo je oprávněno započíst proti pohledávce bývalého člena z titulu vypořádacího podílu v družstvu své splatné pohledávky za tímto členem. Vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo vyloučením, bude snížen o náklady spojené s event. soudním řízením.

## **Článek 18**

### **Seznam členů**

1. Družstvo vede seznam všech svých členů, do kterého se zapisuje:
  - a) jméno, datum narození, adresa bydliště, popř. také jiná členem určená adresa pro doručování. (Při společném členství jsou evidovány údaje o obou společných členech.),
  - b) den a způsob vzniku členství v družstvu,
  - c) výše základního i dalšího členského vkladu,
  - d) částka splaceného základního členského vkladu a datum úhrady, výše splaceného dalšího členského vkladu a datum úhrady,
  - e) číslo družstevního bytu, ke kterému má člen právo nájmu,
  - f) den vzniku nájmu k družstevnímu bytu,
  - g) den a způsob zániku členství v družstvu, výše a datum úhrady vypořádacího podílu,
  - h) údaje o datové schránce člena, pokud je tato zřízena.
2. Do seznamu se bez zbytečného odkladu, nejdéle do patnácti dnů ode dne, kdy se družstvo o změně dozví, vyznačí všechny změny evidovaných skutečností.
3. Nahlížení do seznamu členů je družstvo povinno umožnit kterémukoliv členovi družstva, a to do té části evidence, která se týká jeho členství. Družstvo je také povinno členovi družstva vydat na jeho žádost potvrzení o členství, o obsahu jeho zápisu v seznamu členů a o aktuální výši anuity. Dále mohou do seznamu nahlížet osoby, které prokáží právní



zájem a kterým to povolí představenstvo družstva. Člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené. Výše těchto nákladů může být na základě rozhodnutí představenstva stanovena paušální částkou.

4. Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu členů vyznačí nejdéle do patnácti dnů ode dne, kdy se o tom dozví. Do této části seznamu členů umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci.
5. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek výslovně stanovených obecně závazným právním předpisem.
6. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva v souladu s ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy, a to výhradně za účelem zabezpečování předmětu činnosti družstva, tj. zejména za účelem vedení členské evidence podle zákona a podle těchto stanov, a dále za účelem správy družstevních bytů, apod.
7. Představenstvo je povinno zajistit ochranu zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům členů družstva, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.

### **Článek 19**

#### **Informační deska**

1. Družstvo má ve svém sídle zřízenou informační desku.
2. Informační deska je zpřístupněna členům družstva také prostřednictvím internetových stránek.

### **Hlava třetí**

## **PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ DRUŽSTVA**

### **Článek 20**

#### **Práva členů družstva**

1. Člen družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
2. Člen družstva má zejména právo:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce (podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřené) na jednání a rozhodování členských schůzí družstva a podílet se tak na řízení družstva a rozhodování o základních otázkách činnosti a hospodaření družstva a na jeho kontrole,
  - b) volit a být volen do orgánů družstva nebo orgánem družstva, splňuje-li podmínky či nebrání-li tomu překážky stanovené obecně závaznými právními předpisy, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkcí podle těchto stanov,
  - c) podávat písemně podněty a návrhy či stížnosti, týkající se činnosti družstva orgánům družstva a být písemně informován o jejich vyřízení,
  - d) na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, na jehož pořízení se on nebo jeho právní předchůdce podílel dalším členským vkladem, pokud splňuje ostatní podmínky podle platných právních předpisů a těchto stanov,
  - e) na užívání družstevního bytu za podmínek určených těmito stanovami,

- f) uzavřít smlouvu o podnájmu družstevního bytu za podmínek stanovených představenstvem a na základě předchozího písemného souhlasu,
- g) na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a družstevního bytu, event. nebytového prostoru s výjimkou drobných oprav, které si člen družstva hradí sám,
- h) seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady pro členskou schůzi družstva, zejména o činnosti a výsledcích hospodaření družstva,
- i) být informován o způsobu provedení ročního vyúčtování záloh na ceny služeb poskytované s užíváním družstevního bytu,
- j) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- k) uplatnit právo na podání námitek k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení člena z družstva a dále právo na podání návrhu soudu na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy nebo se stanovami družstva. Tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení obecně závazných právních předpisů a těchto stanov,
- l) na bezplatné převedení družstevního bytu, jehož je nájemcem, do vlastnictví člena družstva, a to po zaplacení členského vkladu, případně dalšího členského vkladu a splnění podmínek, přijatých členskou schůzí družstva (úhrada nákladů spojených s převodem apod.),
- m) podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje,
- n) po předchozí domluvě s představenstvem nahlédnout do zápisu z jednání představenstva.

## **Článek 21**

### **Povinnosti členů družstva**

1. Člen družstva má zejména povinnost:
  - a) zaplatit zápisné, základní členský vklad, příspěvek na nedělitelný fond ve výši a způsobem dle stanov,
  - b) splatit další členský vklad ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu, který je tvořen podílem na kupní ceně domu a pozemku, v němž se nachází družstevní byt, jehož je nájemcem,
  - c) dodržovat obecně závazné předpisy týkající se občanského soužití a veřejného pořádku v domě a jeho okolí, dále stanovy družstva, provozní řád domu, řídit se usneseními členských schůzí a rozhodnutími ostatních orgánů družstva,
  - d) pokud se člen a družstvo nedohodnou jinak, dodržovat povinnosti plynoucí z nájmu družstevního bytu, tj. užívat družstevní byt a společné prostory k účelům určeným nájemní smlouvou, platit řádně a včas úhrady za užívání družstevního bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním družstevního bytu, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování, v termínu a výši stanovené přísl. orgánem družstva,
  - e) platit řádně a včas platby družstvu (např. úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu), a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v družstevním bytě, s povolením podnájmu, s vypracováním smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,
  - f) octne-li se člen v prodlení s platbou, je povinen platit úroky z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájmemného za družstevní byt a úhrad za služby spojené s jeho užíváním, pokud se člen a družstvo nedohodnou jinak,

- g) dodržovat předpisy o požární ochraně, udržovat družstevní byt a společné prostory v domě v řádném stavu, zajišťovat řádnou a včasnou údržbu a opravy v pronajatém družstevním bytě na své náklady v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy, vyjma údržby a oprav, které je povinno zajišťovat družstvo,
- h) odstranit závady a poškození ve společných prostorách domu, které způsobí sám nebo které způsobí osoby, které s ním bydlí nebo jej navštívily. Neučiní-li tak, je povinen zaplatit družstvu náklady, které družstvo na odstranění závad či poškození vynaložilo,
- i) oznámit družstvu bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v družstevním bytě, které se hradí z prostředků družstva, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- j) oznámit družstvu neprodleně, nejdéle do patnácti dnů všechny změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, popř. jiných osob s ním v bytě bydlících, které jsou důležité pro vedení členské a bytové evidence a evidence majetku družstva a pro kalkulaci plateb za služby spojené s užíváním družstevního bytu,
- k) provádět stavební úpravy v družstevním bytě pouze na základě předchozího písemného souhlasu představenstva družstva a v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy,
- l) při zániku členství vyklidit neprodleně, nejpozději však do 30 dnů družstevní byt,
- m) podle svých osobních možností přispívat k plnění úkolů družstva a ochraně družstevního majetku,
- n) v případě svojí nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce sdělit družstvu svoji kontaktní adresu
- o) uhrazovací povinnost přesahující členský vklad na krytí ztrát družstva, resp. na likvidačním schodku, pokud tak rozhodne členská schůze. (Úhrada člena však nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.)
- p) umožnit do družstevního bytu přístup pověřeným zástupcům družstva ke zjištění technického stavu bytu nebo osobám pověřeným družstvem k provedení oprav, výměny a odečtů měřidel stavu vody a tepla, případně dalších médií, a to po předchozí výzvě.

**Hlava čtvrtá**  
**MAJETKOVÁ ÚČAST ČLENŮ NA DRUŽSTVU**  
**Článek 22**  
**Základní kapitál**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.

**Článek 23**  
**Majetková účast členů v družstvu**

Majetkovou účast člena v družstvu tvoří členský vklad, který je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem/dalšími členskými vklady.

**Článek 24**  
**Základní členský vklad**

1. Základní členský vklad je stanoven pro všechny členy družstva ve shodné výši a činí 15 000 Kč (slovy: Patnáct tisíc korun českých).
2. V případě přijetí člena za trvání družstva na základě členské přihlášky musí být základní členský vklad splacen na účet družstva před vznikem členství v družstvu.

## **Článek 25**

### **Další členský vklad**

1. O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu nebo zrušení schvaluje členská schůze. Další členský vklad může mít pouze formu peněžitého vkladu.
2. Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení domu a pozemků, v nichž se nachází družstevní byt, který má člen v nájmu, a účast na technickém zhodnocení tohoto domu a družstevních bytů.
3. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání družstva, jemuž má být poskytnut do užívání uvolněný družstevní byt, stanoví představenstvo svým usnesením před uzavřením smlouvy dle odst. 1 tohoto článku stanov. Smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu je v tomto případě povinnou přílohou písemné členské přihlášky, jinak nelze rozhodnout o přijetí za člena.
4. Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze rovněž podmínit zaplacením rozdílu mezi obvyklou kupní cenou daného družstevního bytu a výší dalšího členského vkladu dle odstavce 3 tohoto článku stanov, jehož výši stanoví představenstvo.
5. Člen družstva nemůže požadovat vydání své majetkové účasti v družstvu či její části v době trvání členství.

## **Hlava pátá**

### **HOSPODAŘENÍ S DRUŽSTEVNÍMI BYTY**

#### **Článek 26**

1. Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo ve 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.
2. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
3. Základní podmínkou pro vznik práva člena družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení družstevního bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a že splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.

#### **Článek 27**

##### **Vznik nájmu družstevního bytu**

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Přílohou nájemní smlouvy je předpis měsíčních úhrad, který obsahuje způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo jejich výši.

2. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu, musí obsahovat zejména:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, výši nájemného a výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (předpis na příslušný kalendářní rok), spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu s právními předpisy upravujícími poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - c) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného dle těchto stanov se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě s tím, že za ujednání dodatku se považuje usnesení představenstva o schválení změny výše nájemného.
3. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva v souladu se způsobem výpočtu nájemného dle těchto stanov, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž družstvo oznámilo změnu nájemci daného družstevního bytu.

## **Článek 28**

### **Nájemné**

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s platnými právními předpisy tak, že členové družstva – nájemci hradí v nájemném družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu. Nájemci, kteří nejsou členy družstva, hradí nájemné ve výši v místě obvyklé.
2. Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění v souvislosti s užíváním družstevního bytu stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
3. Součástí nájemného je také pravidelný 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. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do dalšího roku a nevypořádává se s nájemcem-členem družstva ani při ukončení nájmu.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově, vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce.
5. Rozdíl mezi zálohou na nájemném a skutečnými náklady vynaloženými družstvem na provoz a správu domu za kalendářní rok vyúčtuje družstvo nájemcům nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
6. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to v nejkratším termínu, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za toto plnění, nejpozději však do 30. dubna následujícího roku.
7. Vyúčtováním zjištěný přeplatek podle odst. 5 a 6 tohoto článku stanov družstvo nájemci družstevního bytu vrátí nejpozději do tří měsíců po vyúčtování. Pokud byly uplatněny reklamace, které družstvo uznalo, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle

do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Ve stejných lhůtách je nájemce družstevního bytu povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci družstevního bytu.

8. Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu na nájemném a plnění spojených s užíváním družstevního bytu včetně vyloučení člena – nájemce družstevního bytu z družstva, a to i v případě, že složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

## **Článek 29**

### **Plnění spojená s užíváním družstevních bytů (služby)**

1. Službami, zajišťovanými pronajímatelem v souvislosti s užíváním družstevního bytu jsou podle platných právních předpisů zejména dodávka vody, odvádění odpadních vod, dodávka tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, a za podmínek stanovených představenstvem umožnění příjmu rozhlasového a televizního vysílání.
2. Družstvo má právo požadovat po nájemcích družstevních bytů placení záloh na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu dle odst. 2 tohoto článku stanov v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne druhého měsíce následujícího poté, co bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze, pokud toto rozhodování nesvěří svým usnesením představenstvu. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí (nebo představenstvem, svěřila-li mu členská schůze toto rozhodování) schválen, rozúčtují se náklady na služby podle platných právních předpisů.

## **Článek 30**

### **Základní práva a povinnosti družstva jako pronajímatele družstevního bytu**

1. Družstvo zejména:
  - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání, udržovat po dobu nájmu družstevní byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Družstvo se však v nájemní smlouvě může s nájemcem dohodnout i o předání družstevního bytu nezpůsobilého k jeho užívání s tím, že potřebné úpravy provede na své náklady nájemce.
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v družstevním bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,

- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů v domě nebo domu jako celku, má právo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do družstevního bytu. Toto ujednání se netýká havarijních stavů, kdy je nájemce povinen umožnit vstup do družstevního bytu bezprostředně po obdržení oznámení.
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a o běžnou údržbu družstevního bytu, ke které je povinen v rozsahu podle čl. 32 těchto stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti družstevního bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v družstevním bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách.

### Článek 31

#### **Základní práva a povinnosti člena družstva jako nájemce družstevního bytu**

1. Nájemce družstevního bytu zejména:
- a) užívá družstevní byt s příslušenstvím a spolu s družstevním bytem společné prostory v domě v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
  - b) s nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci družstevního bytu mohou po dobu nájmu družstevní byt užívat členové jeho rodiny, popř. další blízké osoby. Další osoby mohou s nájemcem družstevní byt užívat pouze po předchozím písemném souhlasu představenstva. Počet těchto osob a jeho změnu, jejich jména, příjmení a data narození je povinen nájemce neprodleně oznámit písemně družstvu. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena družstva vyplývajících z nájmu družstevního bytu.
  - c) kromě práva užívat družstevní byt má nájemce družstevního bytu a ostatní osoby, uvedené v odst. 1, písm. b) tohoto článku stanov právo požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu,
  - d) dodržuje veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy,
  - e) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům,
  - f) není oprávněn umísťovat na vnější konstrukce balkónů, lodžii, oken a na fasádu domu žádné věci (např. antény, prádelní sušáky apod.). Po předchozím písemném souhlasu představenstva je oprávněn umístit anténu na střechu domu,
  - g) provádí a hradí údržbu a opravy v družstevním bytě v rozsahu určeném podle článku 32 těchto stanov,
  - h) zjistí-li nájemce v družstevním bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li o poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je povinno družstvo jako pronajímatel, oznámí to nájemce ihned družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností všechna opatření k tomu, aby nevznikala další škoda, přičemž má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady. Jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
  - i) odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení nebo které způsobil osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v družstevním bytě,

- j) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání družstevního bytu, oznámí nájemce družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit sám a žádat náhradu nezbytně nutných nákladů, popřípadě slevu nájemného. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá na náhradu nezbytně nutných nákladů ani na slevu z nájemného právo,
  - k) po předchozí písemné výzvě umožní nájemce družstvu nebo jím pověřené osobě přístup do družstevního bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
  - l) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu a instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot. Umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí družstevního bytu a patří družstvu,
2. Nájemce není oprávněn provádět v družstevním bytě jakékoliv stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu představenstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pokud nájemce poruší tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena družstva vyplývajících z nájmu.
3. V případě souhlasu představenstva družstva ke stavebním či jiným úpravám družstevního bytu dle předchozího odstavce tohoto článku stanov je nájemce povinen zajistit k prováděným změnám veškerá příslušná povolení v souladu s platnými právními předpisy a uhradit poplatky s tím spojené. Bude-li nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem. Stavební práce smí nájemce provádět od pondělí do pátku v době od 8 do 19 hod. a v sobotu v době od 10 do 17 hodin. V neděli a ve státní svátek nelze stavební práce provádět. Nájemce je povinen zveřejnit ve společných prostorách domu oznámení o jím prováděných stavebních pracích. Během stavebních prací je nájemce povinen minimálně ob jeden den uklidit společné prostory domu, přístupovou cestu a vstup do domu dotčené stavební činností nájemce a dále zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu. Nájemce nesmí uskladňovat stavební materiál a nářadí ve společných prostorách domu bez předchozího písemného souhlasu představenstva.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu představenstva chovat v družstevním bytě jakékoliv zvíře. Uvedený souhlas se nevyžaduje, chová-li nájemce v družstevním bytě jednoho psa nebo kočku, event. mláďata, narozená chované feně či kočce. Nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů. Dále je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly a agresivním chováním. V případě déletrvající nepřítomnosti nájemce v bytě nesmí nájemce nechat chovaná domácí zvířata v družstevním bytě samotná. Pokud chovaná zvířata způsobí škodu či znečistí společné prostory domu, či obtěžují nečistotou či chováním ostatní obyvatele domu, družstvo vyzve nájemce k nápravě. Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chovaní v družstevním bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do družstevního bytu pohybovali ve společných prostorách domu pouze na



vodítka a s nasazeným košíkem. Pokud nájemce poruší tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností člena družstva vyplývajících z nájmu.

5. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro družstevní byt nebo dům anebo pro ostatní obyvatele domu, může nájemce v družstevním bytě pracovat i podnikat. Nájemce však není vedle bydlení oprávněn užívat družstevní byt k takovému podnikání či práci, kdy družstevní byt ztrácí charakter obydli, nebo kdy jsou rušeni ostatní nájemci v bydlení. Porušení tohoto ujednání stanov bude považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
6. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že družstevní byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
7. Nájemce je povinen plnit řádně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, zejména platit včas a v plné výši platby s nájmem spojené, oznamovat družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném družstevním bytě, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze.

### **Článek 32**

#### **Opravy a údržby v družstevním bytě**

1. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit veškeré náklady spojené s řádnou údržbou družstevního bytu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady všechny drobné opravy v rozsahu dle těchto stanov a usnesení členské schůze.
2. Pokud dojde v domě k vymezení jednotek, tj. k rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle příslušných právních předpisů, bude provádět a zajišťovat člen – nájemce na své náklady řádnou údržbu, opravy a výměny vybavení a zařízení jednotky (bytu) v rozsahu dle vymezení příslušné jednotky v prohlášení vlastníka.

### **Článek 33**

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

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

5. Běžné věci, týkající se společného nájmu družstevního bytu manžely, může vyřizovat každý z manželů. Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
6. Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
  - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu,
  - b) dohodou (rozvedených manželů),
  - c) rozhodnutím soudu,
  - d) smrtí jednoho z manželů,
  - e) zánikem nájmu družstevního bytu.
7. Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
8. 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.
9. Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu bytu a o tom, který z nich bude nadále družstevní byt užívat jako člen družstva, zaniká společný nájem i společné členství v družstvu a nájemcem družstevního bytu a členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.
10. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.
11. Náležely-li zůstaviteli v družstvu dva nebo více předmětů užívání, může být družstevní podíl v rámci dědického řízení rozdělen. Tím se zůstavitelovo členství ke dni jeho úmrtí přemění na dvě nebo více samostatných členství (popř. společných členství manželů) jednotlivých dědiců.

### **Článek 34**

#### **Podnájem družstevního bytu**

1. Pronajatý družstevní byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu pouze za předpokladu předchozího písemného souhlasu představenstva, a to na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení. Porušení této povinnosti je důvodem k vyloučení člena z družstva. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření podnájemní smlouvy oznámit družstvu svou novou adresu bydliště.
3. Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

### **Článek 35**

#### **Výměna družstevního bytu**

1. Za účelem výměny družstevních bytů si členové – nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

2. Jde-li o výměnu družstevních bytů v různých družstvech nebo o výměnu bytu družstevního za byt nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy poslední z vlastníků vyměňovaných bytů udělí písemně svůj souhlas k výměně.
3. Převod družstevních podílů na základě dohody o výměně družstevních bytů nastane dnem uskutečnění výměny družstevních bytů.

### **Článek 36**

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

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství člena – nájemce družstevního bytu
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem
  - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, přičemž délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu,
  - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou,
  - e) vznikem vlastnictví člena – nájemce k družstevnímu bytu.
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen družstevní byt neprodleně vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
3. Nájemce je povinen družstevní byt vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený družstevní byt se vším příslušenstvím a součástmi družstvu ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen předat byt čistý, se začištěnými otvory ve zdech po obrazech, poličkách, věšácích apod.
4. Nájem družstevního bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případě, kdy osoba užívá družstevní byt v dobré víře, že je nájem po právu. Je vyloučena obnova nájmu v případě pokračování užívání družstevního bytu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění družstevního bytu.
5. Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má nájemce v družstevním bytě.

### **Hlava šestá**

#### **ORGÁNY DRUŽSTVA**

### **Článek 37**

#### **Obecná ustanovení o orgánech družstva**

1. Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
2. Do orgánů družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové družstva. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

4. Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů (v případě představenstva a kontrolní komise) a svolavatel (v případě členské schůze) mohou rozhodnout o prizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
5. V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na tajném hlasování.
6. Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud platné právní předpisy nebo stanoví družstva neurčují jinak.
7. V představenstvu a kontrolní komisi lze přijmout usnesení 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.
8. Funkční období členů volených orgánů po založení družstva je tříleté, další funkční období je pětileté. Opětovná volba je možná. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně.
9. Člen, který má být volen do orgánu družstva, je povinen družstvo informovat, zda ohledně jeho majetku nebo majetku obchodní korporace, v níž působí nebo působil v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce člena statutárního orgánu obchodní korporace.
10. O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.
11. V zápisu z jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva a kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo kteří se zdrželi hlasování. U neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
12. Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může být odvolán i před uplynutím funkčního období orgánem, který ho do funkce zvolil.
13. Člen voleného orgánu může v průběhu volebního období ze své funkce odstoupit. Nesmí tak učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li orgán, který ho zvolil, na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
14. Pokud v období mezi členskými schůzemi některý z členů voleného orgánu odstoupil ze své funkce nebo jeho členství v daném orgánu zaniklo z jiných důvodů, je na jednání nejbližší členské schůze představenstvo povinno zařadit do programu doplňující volbu členů těchto orgánů. V tomto případě je představenstvo povinno svolat členskou schůzi nejpozději do tří měsíců po zániku členství daného člena v příslušném orgánu.

15. Přestane-li člen voleného orgánu splňovat podmínky pro výkon funkce stanovené platnými právními předpisy nebo těmito stanovami, pak jeho funkce zaniká.
16. Členům orgánů družstva může být poskytnuta odměna za práci vykonanou pro družstvo. Udělení odměny a její výše podléhá schválení členské schůze. Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisu družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánu družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Odměnu je možno přiznat pouze v případě, že se člen zúčastnil minimálně dvou třetin uskutečněných jednání orgánu.

### **Článek 38**

#### **Zákaz konkurence a neslučitelnost funkcí**

1. Členové představenstva a kontrolní komise nesmějí být podnikateli 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 nebo kontrolní komise, je tento člen povinen předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze v okamžiku jeho zvolení za člena představenstva nebo člena kontrolní komise na některou z těchto okolností výslovně upozorněna, nebo vznikla-li některá z těchto okolností později a člen představenstva nebo kontrolní komise na ni písemně upozornil, má se zato, že tento člen představenstva nebo kontrolní komise 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.
2. Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

### **Článek 39**

#### **Členská schůze**

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
2. Do výlučné působnosti členské schůze patří:
  - a) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
  - b) měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - c) volit a odvolávat členy představenstva,
  - d) volit a odvolávat členy kontrolní komise,
  - e) schvalovat smlouvy o výkonu funkce členskou schůzí volených orgánů,
  - f) určovat výši odměny představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
  - g) schvalovat výroční zprávu o hospodaření družstva a řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popř. mezitímní účetní závěrku,
  - h) rozhodovat o rozdělení zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
  - i) rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
  - j) rozhodovat o tvorbě a použití fondů družstva,
  - k) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
  - l) rozhodovat o dalším členském vkladu a schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,

- m) rozhodovat o koupi, prodeji nebo o jiných majetkových dispozicích s nemovitostí, ve které jsou byty, nebo s byty. Rozhodnutí o prodeji nebo o jiných majetkových dispozicích s uvedenou nemovitostí může členská schůze přijmout jen se souhlasem dvoutřetinové většiny všech členů družstva. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem.
  - n) rozhodovat o koupi, prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s movitými věcmi, jejichž hodnota přesahuje 150 000 Kč,
  - o) rozhodovat o zastavení nebo jiném zatížení družstevních bytů nebo budovy s družstevními byty nebo pozemků jí zastavěných a s nimi věcně souvisejících, (např. zástavní smlouva, poskytnutí úvěru, přijetí ručitelských závazků apod.) za podmínek daných ZOK.,
  - p) rozhodovat o zřízení prostředků k zajištění závazků či věcných břemen zatěžujících majetek družstva,
  - q) rozhodovat o vydání prohlášení vlastníka budovy ve smyslu platných právních předpisů a stanovit podmínky a postup pro převod bytů do vlastnictví členů družstva,
  - r) rozhodovat o námitkách, odvoláních a stížnostech proti rozhodnutí představenstva (a to vč. rozhodnutí o vyloučení člena z družstva),
  - s) stanovovat zásady pro určování výše nájemného za užívání družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru, včetně plnění spojených s užíváním družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru,
  - t) schvalovat poplatky za činnost a úkony družstva vyjma těch poplatků, o kterých dle stanov rozhoduje představenstvo,
  - u) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací nebo o přeměně družstva,
  - v) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
  - w) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem.
3. Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví obecně závazné právní předpisy, popřípadě, pokud si rozhodování o některé věci vyhradila nebo vyhradí. To neplatí, jestliže se jedná o záležitosti svěřené obecně závaznými právními předpisy do působnosti představenstva nebo kontrolní komise družstva.
  4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.
  5. Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví obecně závazný právní předpis.
  6. 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 na 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.
  7. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období. Členskou schůzi řídí předseda představenstva nebo některý z členů představenstva. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí

konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

8. Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co 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,
  - družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu.

Představenstvo navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

9. Dále svolá představenstvo členskou schůzi, je-li to v důležitém zájmu družstva nebo pokud o to písemně požádá kontrolní komise nebo alespoň 10 % členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. V tomto případě může členskou schůzi svolat i jeden nebo někteří členové představenstva, likvidátor nebo kontrolní komise, jestliže ji mělo svolat představenstvo a neučinilo tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

10. Nesvolá-li dle ustanovení odst. 9 tohoto článku stanov představenstvo členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení žádosti, musí být členská schůze svolána osobami nebo orgánem dle ustanovení odst. 9 tohoto článku stanov.

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

12. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo členů družstva v souladu s ustanovením odst. 9 tohoto článku stanov usnášeníschopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud žadatelé o svolání členské schůze dle odst. 9 tohoto článku stanov vzali svoji žádost zpět.

13. Členská schůze je svolávána písemnou pozvánkou. Pozvánka se nejméně 15 dní přede dnem konání členské schůze uveřejní na internetových stránkách družstva, kde bude uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Současně se pozvánka vhazuje do schránek členů družstva v domě č.p. 439 v Praze 8, Kobyliské nám.

14. Pozvánka obsahuje firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.

15. Má-li dojít ke změně stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

16. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze (viz ustanovení odst. 9 tohoto článku stanov) zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom představenstvo členy družstva přítomné na svolané členské schůzi. Povinnost svolat

novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti, na členské schůzi projednána v souladu s ustanovením odst. 17 tohoto článku stanov.

17. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů družstva.
18. O účasti jiných osob na členské schůzi rozhoduje její svolavatel.
19. Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů, nevyžadují-li obecně závazné právní předpisy nebo tyto stanovy účast vyšší. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou na členské schůzi vykonávat hlasovací právo.
20. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžadují-li obecně závazné právní předpisy nebo stanovy vyšší počet hlasů.
21. Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o:
  - uhrazovací povinnosti nebo o
  - zrušení družstva s likvidací,je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů.
22. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze je schopná se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.
23. Každý člen má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, společní členové mají při hlasování rovněž jen jeden hlas. Pokud mezi společnými členy nedojde při hlasování ke shodě, platí, že společní členové se zdrželi hlasování.
24. Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:
  - změnu stanov,
  - zrušení družstva s likvidací,
  - přeměnu družstva.
25. Usnesení členské schůze jsou závazná pro všechny členy družstva. Návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze může člen družstva podat pouze u soudu za zákonem stanovených podmínek.
26. Ten, kdo svolal členskou schůzi, pořídí o jejím průběhu zápis do 15 dnů ode dne konání členské schůze. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, v případě, že byla schůze svolána orgánem družstva, předsedou tohoto orgánu. Pokud zápis sepsala jiná osoba, podepíše jej i ona. Každý člen má právo na vydání kopie zápisu, je však povinen uhradit



družstvu účelně vynaložené náklady, spojené s jejím pořízením. Úhrada může být na základě představenstva stanovena paušální částkou.

27. Každý člen má právo nahlížet do zápisu a jeho příloh.

#### **Článek 40**

##### **Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, který volí a odvolává členská schůze. Představenstvu přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami, vnitrodružstevními předpisy nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.
2. Představenstvo má tři členy.
3. Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva a místopředsedu představenstva. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.
4. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.
5. Člen představenstva nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby 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.
6. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.
7. O okolnostech dle odst. 4 až 6 tohoto článku stanov člen představenstva družstvo předem informuje.
8. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva. Pokud počet členů představenstva neklesl pod polovinu, může představenstvo na období do příští členské schůze jmenovat náhradního člena/členy.
9. Do působnosti představenstva patří zejména:
  - a) svolávat a organizačně zabezpečovat konání členské schůze, včetně dílčího, mimořádného a náhradního jednání tohoto orgánu družstva,
  - b) zajišťovat a kontrolovat plnění přijatých usnesení členské schůze,
  - c) zabezpečovat a kontrolovat chod a obchodního vedení družstva včetně řádného vedení účetnictví družstva v souladu s obecně závaznými právními předpisy,
  - d) podávat členské schůzi zprávy o své činnosti, jakož i o činnosti družstva, včetně návrhů koncepce jeho dalšího rozvoje a zaměření,
  - e) předkládat kontrolní komisi k projednání a členské schůzi ke schválení návrhy, jejichž projednání a schválení je v pravomoci členské schůze podle zákona a těchto stanov,
  - f) rozhodovat o všech zásadních otázkách týkajících se řízení, organizace a hospodaření družstva, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti členské schůze,

- g) vstupovat do závazkových vztahů vůči třetím osobám v souladu s obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a při respektování schváleného podpisového řádu družstva,
  - h) zřizovat a rušit fondy družstva podle rozhodnutí členské schůze,
  - i) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu a vymáhat pohledávky za dlužníky,
  - j) projednávat návrhy a podněty členů družstva a stížnosti jiných osob a projednávat případy porušení či neplnění povinností členů družstva,
  - k) rozhodovat o vyloučení členů družstva,
  - l) zajišťovat údržbu a opravy domu, zajišťovat odstranění závad, vyplývajících z revizních zpráv a reklamací,
  - m) další činnosti, pokud tak stanoví tyto stanovy nebo usnesení členské schůze.
10. Navenek jedná za představenstvo předseda nebo místopředseda. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva, z nichž jeden musí být vždy předseda nebo místopředseda představenstva, přičemž podepisování za družstvo se děje tak, že k napsané nebo vytištěné firmě družstva připojí svůj vlastnoruční podpis s uvedením jména, příjmení a funkce v družstvu.
11. Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce a svolává je předseda. Předseda svolává představenstvo i z podnětu kteréhokoliv člena představenstva nebo z podnětu kontrolní komise. Pokud není představenstvo svoláno do 10 dnů po obdržení podnětu, je oprávněn svolat představenstvo místopředseda nebo ten, kdo podnět ke svolání představenstva podal.
12. Jednání představenstva organizuje a řídí předseda představenstva. Předseda představenstva rovněž organizuje a řídí i běžnou činnost družstva. V době nepřítomnosti předsedy představenstva organizuje a řídí jednání místopředseda.
13. Z jednání představenstva se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající. Členové představenstva a hosté se zapisují do seznamu přítomných, který je součástí zápisu. Každý člen představenstva má právo, aby byly v zápisu zaprotokolovány jeho námitky. Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.
14. Představenstvo se může usnášet jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každému členu představenstva náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně. Usnesení je přijato, jestliže s návrhem usnesení vyslovila souhlas nadpoloviční většina všech členů představenstva. V zápisu se jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
15. Členové představenstva jsou povinni osobně se zúčastnit členské schůze, ledaže jim v účasti brání závažné důvody, které jsou povinni sdělit předsedovi představenstva.
16. Představenstvo je povinno o každém svém jednání předem informovat kontrolní komisi.

#### **Článek 41** **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je orgánem družstva. Je volena a odvolávána členskou schůzí a za svou činnost odpovídá pouze členské schůzi. Jinak je nezávislá na ostatních orgánech družstva.
2. Kontrolní komise má tři členy.
3. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva. Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.
4. Představenstvo a jiné orgány družstva oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo v postavení družstva nebo jeho členů.
5. Kontrolní komise projednává stížnosti členů. O jejich projednání a případných opatřeních je komise povinna informovat člena družstva, který stížnost podal.
6. Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat na představenstvu jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo v postavení družstva a jeho členů. Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.
7. Kontrolní komise volí ze svého středu předsedu a místopředsedu. Předseda, za jeho nepřítomnosti místopředseda, organizuje a řídí jednání kontrolní komise. Předseda a místopředseda kontrolní komise jsou oprávněni zúčastňovat se jednání představenstva.
8. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce a svolává ji předseda, a to buď telefonicky nebo e-mailem, nebo z podnětu kteréhokoliv člena kontrolní komise. Pokud není kontrolní komise svolána do 10 dnů po obdržení podnětu, je oprávněn ji svolat ten, kdo podnět ke svolání kontrolní komise podal.
9. Z jednání kontrolní komise se pořizuje písemný zápis, který podepisuje předsedající, který je rovněž zapisovatelem. Členové kontrolní komise a hosté se zapisují do seznamu přítomných, který je součástí zápisu. V zápisu z jednání kontrolní komise musí být jmenovitě uvedeni členové komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi. U neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.
10. Kontrolní komise se může usnášet jen, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Každému členu kontrolní komise náleží jeden hlas. Hlasuje se veřejně. Usnesení je přijato, jestliže s návrhem usnesení vyslovila souhlas nadpoloviční většina všech členů.
11. Členové kontrolní komise jsou povinni osobně se zúčastnit členské schůze, ledaže jim v účasti brání závažné důvody, které jsou povinni sdělit předsedovi kontrolní komise.
12. Pro členy kontrolní komise platí obdobně ustanovení čl. 40, odst. 4 až 8 těchto stanov.

## **Hlava sedmá HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

## **Článek 42**

### **Hospodaření družstva**

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.
3. Družstvo vytváří zejména tyto fondy a zálohy:
  - a) nedělitelný fond
  - b) dlouhodobou zálohu na opravy a investice - DZOI (dříve fond údržby a oprav)
  - c) další fondy, pokud o tom rozhodne členská schůze.
4. Tvorba fondů a DZOI se řídí obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a zásadami schválenými členskou schůzí.
5. Úhrady za bydlení a služby spojené s bydlením a termín jejich splatnosti stanoví družstvo individuálně pro každého nájemce bytu podle jednotných, členskou schůzí schválených kritérií.
6. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Zpracování účetní závěrky zajišťuje představenstvo. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo členské schůzi i způsob rozdělení a užití zisku, popřípadě způsob úhrady ztrát. Členové družstva si mohou vyžádat řádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku do jednotlivých fondů družstva a úhrady ztrát k nahlédnutí.

## **Článek 43**

### **Nedělitelný fond**

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku.
2. Tento fond se nesmí za trvání družstva použít k rozdělení mezi členy. O použití nedělitelného fondu rozhoduje členská schůze družstva, přičemž přednostně se použije k úhradě ztráty družstva zjištěné na základě schválené řádné účetní závěrky.
3. Podrobnější pravidla pro tvorbu a užití fondu stanoví členská schůze.

## **Článek 44**

### **Dlouhodobá záloha na opravy a investice (DZOI)**

1. Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného, jejichž výši určí členská schůze.
2. Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu.

## **Článek 45**

### **Zisk a jeho rozdělení**

1. O způsobu použití zisku, jakož i jeho části, rozhoduje členská schůze při projednávání roční účetní závěrky družstva. Při tom je povinna dbát, aby družstvo oddělilo ze zjištěného zisku částky ke splnění svých odvodových a dalších povinností vyplývajících pro ně z příslušných právních předpisů, a dále k dotaci fondů družstva.

2. Zisk družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji družstva.
3. O úhradě ztráty rozhoduje členská schůze při projednání roční účetní závěrky.
4. Zdroje úhrady ztráty musí být použity v následujícím pořadí, přičemž ke každému dalšímu je možné přikročit až po vyčerpání předchozího:
  - a) nerozdělený zisk z minulých let,
  - b) nedělitelný fond, příp. jiné zajišťovací fondy, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
  - c) uhrazovací povinnost členů,
  - d) základní kapitál formou snížení základního členského vkladu.
5. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen uhrazovací povinnost). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu.
6. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.
7. Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
8. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:
  - ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
  - členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
  - k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a pokud je lze podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty družstva, a pokud tyto finanční prostředky k úhradě ztráty družstva nepostačují,
  - rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
9. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty družstva za dané účetní období.

**Hlava osmá**  
**ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA**  
**Článek 46**  
**Zrušení družstva**

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. O rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva musí být pořízen notářský zápis.
3. Nestanoví-li zákon jinak, vstupuje zrušené družstvo do likvidace. Likvidátory jmenuje členská schůze.

4. Likvidátoři jsou povinni vypracovat před rozdělením likvidačního zůstatku návrh na jeho rozdělení, který projednává členská schůze. Návrh na rozdělení musí být na požádání předložen každému členu družstva.
5. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
6. Družstvo zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

**Hlava devátá**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**  
**Článek 47**

1. Rozhodnutí orgánů družstva týkající se jednotlivých členů se oznamují pouze jim, pokud členská schůze nerozhodne jinak.
2. Lhůta k odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni doručení rozhodnutí.
3. Orgány družstva posuzují a vyřizují písemné podněty členů družstva podle obsahu podnětu, i když jsou nesprávně označeny. Při jednání o záležitostech členů postupují orgány družstva především v součinnosti s těmi členy, jichž se jednání dotýká tak, aby skutečný stav věci byl náležitě zjištěn.
4. Doručování:
  - a) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na poslední adresu, kterou člen družstvu sdělil a která je uvedena v členské evidenci, event. do datové schránky člena družstva, pokud ji má zřízenou.
  - b) Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami nebo usnesením členské schůze.
  - c) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo dnem vrácení družstvu z poslední družstvu známé adresy jako nedoručitelné, a to i když se člen družstva na této adrese již nezdržuje. Tato povinnost je splněna také tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne, o čemž musí být funkcionářem družstva a dalším nezávislým členem družstva podepsán písemný záznam a dále v případě, že je doručena do datové schránky člena.
  - d) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
    - při doručování písemnosti funkcionářem družstva jakmile člen družstva její převzetí potvrdí,
    - při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, vrátí-li pošta písemnost družstvu jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil nebo odmítl její přijetí, nebo bylo marně doručováno na poslední členem družstvu oznámenou adresu,
    - doručením do datové schránky člena.

4. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanov družstva a ustanovení vnitřních předpisů družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
5. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti družstva a jeho členů ode dne nabytí účinnosti těchto stanov.
6. Tyto stanovы byly schváleny usnesením členské schůze družstva dne 10. prosince 2014 jako změny dosavadních stanov a nabývají platnosti a účinnosti dnem jejich schválení.

V Praze dne 10. prosince 2014

.....  
Bytové družstvo Kobylišké nám. č.p. 439, Praha 8  
Ing. Ivan Marek  
předseda představenstva

.....  
Bytové družstvo Kobylišké nám. č.p. 439, Praha 8  
Ing. Jaroslav Vejvančický  
místopředseda představenstva