

\*

# **S T A N O V Y**

## **Bytového družstva Katovická**

**se sídlem:**

**181 00, Praha 8, Katovická 409/8**

**IČO: 289 97 221**

**Zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem  
v Praze oddíl Dr, vložka 7436**

Schválené členskou schůzí dne 29. 9. 2021, kterými byly změny Stanovy Bytového družstva Katovická ze dne 7.10.2014, které nahradily Stanovy z ustavující schůze ze dne 2. 11. 2009 ve znění provedeném členskou schůzí dne 2. 6. 2011.

## Obsah

I.	ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ .....	5
Článek 1.	Obchodní firma a sídlo družstva .....	5
Článek 2.	Účel, postavení a vznik družstva.....	5
Článek 3.	Předmět a činnost družstva .....	6
Článek 4.	Omezení při nakládání s majetkem .....	6
Článek 5.	Družstevní podíl – obecná ustanovení.....	6
Článek 6.	Základní kapitál družstva.....	6
Článek 7.	Základní členský vklad, další členský vklad.....	7
Článek 8.	Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu.....	7
Článek 9.	Další členský vklad .....	7
II.	VZNIK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU .....	8
Článek 10.	Vznik členství .....	8
Článek 11.	Vznik členství dnem vzniku družstva.....	9
Článek 12.	Vznik členství za trvání družstva .....	9
Článek 13.	Společné členství manželů a společný nájem družstevního bytu.....	9
Článek 14.	Spoluvlastnictví družstevního podílu .....	10
III.	PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU .....	10
Článek 15.	Převod družstevního podílu .....	10
Článek 16.	Přechod družstevního podílu .....	11
Článek 17.	Rozdělení družstevního podílu .....	11
Článek 18.	Splynutí družstevních podílů .....	12
IV.	ZÁNİK ČLENSTVÍ .....	12
Článek 19.	Zánik členství.....	12
Článek 20.	Dohoda o zániku členství .....	12
Článek 21.	Vystoupení člena z družstva .....	13
Článek 22.	Úmrtí člena .....	13
Článek 23.	Vyloučení člena z družstva.....	13
Článek 24.	Zánik společného členství.....	14
Článek 25.	Majetkové vypořádání při zániku členství (vypořádací podíl).....	15
V.	PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S ČLENSTVÍM V DRUŽSTVU .....	15
Článek 26.	Práva a povinnosti bytového družstva.....	15
Článek 27.	Práva a povinnosti členů bytového družstva.....	16
VI.	ČLENSKÁ EVIDENCE A PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ .....	17
Článek 28.	Seznam členů .....	17
Článek 29.	Ochrana osobních údajů .....	18

Článek 30.	Přidělování bytů.....	18
VII. NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU /NEBYTOVÉHO PROSTORU.....		18
Článek 31.	Vznik nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru .....	18
Článek 32.	Náležitosti nájemní smlouvy .....	19
Článek 33.	Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)....	19
Článek 34.	Práva a povinnosti z nájmu bytu .....	19
Článek 35.	Oprava a údržba bytu .....	20
Článek 36.	Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.....	21
Článek 37.	Placení nájemného a vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu...21	
Článek 38.	Podnájem bytu (části bytu).....	22
Článek 39.	Zánik nájmu družstevního bytu.....	22
Článek 40.	Vznik společenství vlastníků .....	22
Článek 41.	Zajištění řádného využití družstevních bytů.....	22
VIII. ORGÁNY DRUŽSTVA.....		23
Článek 42.	Orgány družstva .....	23
Článek 43.	Členská schůze a její působnost.....	23
Článek 44.	Svolávání členské schůze, účast a způsob hlasování.....	24
Článek 45.	Jednání a rozhodování členské schůze .....	25
Článek 46.	Neplatnost usnesení.....	26
Článek 47.	Náhradní členská schůze .....	27
Článek 49.	Představenstvo družstva .....	27
Článek 50.	Složení, ustanovení a funkční období členů představenstva.....	28
Článek 51.	Svolávání zasedání představenstva, jednání a rozhodování představenstva .....	29
Článek 52.	Povinnosti a odměňování členů představenstva.....	29
Článek 53.	Kontrolní komise.....	30
Článek 54.	Složení, ustanovení a funkční období členů kontrolní komise.....	30
Článek 55.	Svolávání zasedání, jednání a rozhodování kontrolní komise .....	31
Článek 56.	Povinnosti a odměňování členů kontrolní komise .....	31
IX. JEDNÁNÍ DRUŽSTVA .....		32
Článek 57.	Způsob jednání, zastupování a podepisování za družstvo .....	32
X. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA .....		32
Článek 58.	Společná ustanovení k hospodaření družstva.....	32
Článek 59.	Dlouhodobé zálohy na opravy, dodatečné investice a na náklady spojené se správou majetku ( dále jen fond oprav).....	32
Článek 60.	Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty .....	33
Článek 61.	Účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření .....	33
XI. ZRUŠENÍ A ZÁNİK DRUŽSTVA .....		34

Článek 62.	Zrušení družstva.....	34
Článek 63.	Zánik družstva.....	34
XII.	SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ .....	34
Článek 64.	Rozhodnutí orgánů družstva .....	34
Článek 65.	Doručování .....	35
XIII.	ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	35
Článek 66.	Platnost a účinnost stanov.....	35

# I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

## **Článek 1.** **Obchodní firma a sídlo družstva**

1. Firma družstva zní: Bytové družstvo Katovická
2. Sídlo družstva je: Praha 8, Bohnice, Katovická 409/8, PSČ 181 00
3. IČO: 289 97 221

## **Článek 2.** **Účel, postavení a vznik družstva**

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem koupě bytového domu (bytových domů) č. p. 402 až č. p. 412 s pozemky parc. č. 585/199, 585/200, 585/201, 585/202, 585/203, 585/204, 585/205, 585/206, 585/207, 585/208, 585/209, 585/210, 585/211, to vše zapsáno na LV č. 541 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, k. ú. Bohnice, obec Praha, a to z prostředků získaných dalšími vklady zakládajících členů a nájmu jednotlivých bytů včetně jejich příslušenství jednotlivým členům družstva. Účelem založení družstva je zajišťování veškeré činnosti vykonávané při správě, provozu, údržbě, opravách a zvelebování nemovitostí, a tak se podílet na uspokojování bytových a jiných souvisejících potřeb svých členů. V souladu s prohlášením vlastníka jsou družstevní byty převáděny do osobního vlastnictví členů za předpokladu, že člen družstva doplatil další členský vklad ve výši ceny bytu (čl. 7, bod 2, písm. b) těchto stanov).
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a občanského zákoníku a těmito stanovami. V právních vztazích vystupuje svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak.
3. Bytové družstvo Katovická bylo založeno ustavující schůzí fyzických osob – oprávněných nájemců bytů v budově (domech) č. p. 402 až 412, v ulici Katovická, v Praze 8, kteří podali přihlášku do družstva a nemají vůči Městské části Praha 8 žádných finančních závazků vzniklých v souvislosti s užíváním bytu.
4. Bytové družstvo má v každém vchodu svých nemovitostí informační desku, která je neomezeně přístupná všem členům družstva. Zároveň je informační deska zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek [www.katovicka.cz](http://www.katovicka.cz)
5. Družstvo se zřizuje na dobu neurčitou a vzniká dnem jeho zápisu do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
6. Právní poměry družstva upravuje zákon o obchodních korporacích a tyto stanovy.

### **Článek 3.** **Předmět a činnost družstva**

1. Předmětem činnosti družstva je správa bytového domu, pronájem bytů a nebytových prostor v něm včetně zabezpečení základních služeb s tím spojených a zajišťování bytových potřeb svých členů.
2. V rámci předmětu činnosti zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníku nemovitostí a pronajímateli, a to zejména:
  - a) provoz a správu bytového domu a pozemku, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce zajišťování činností s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
  - b) pronájem družstevních bytů a nebytových prostor a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor - členům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů a nebytových prostor jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv.
3. Bytové družstvo může vykonávat i další činnosti schválené členskou schůzí, pokud se bezprostředně týkají předmětu činnosti družstva a pokud si k jejich vykonávání má příslušná oprávnění.

### **Článek 4.** **Omezení při nakládání s majetkem**

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

### **Článek 5.** **Družstevní podíl – obecná ustanovení**

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. Společné členství se připouští u manželů, registrovaného partnerství nebo u spoluvlastnictví družstevního podílu.
3. Zastavení družstevního podílu se připouští. Finanční asistence bytového družstva vůči členu se nepřipouští.

### **Článek 6.** **Základní kapitál družstva**

1. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
2. Zapisovaný základní kapitál družstva činí Kč 50 000,- (slovy: padesát tisíc korun českých).

## **Článek 7.**

### **Základní členský vklad, další členský vklad**

1. Členské vklady představují majetkovou účast člena v družstvu.
2. Členské vklady tvoří:
  - a) základní členský vklad je peněžitý, pro všechny členy shodný a činí Kč 5 000,- (slovy pět tisíc). Základní členský vklad musí být zakladateli družstva splacen v souladu s usnesením ustavující členské schůze ke dni konání ustavující členské schůze družstva, a to k rukám zakládajícími členy určeného správce základních členských vkladů.
  - b) další členský vklad, představuje vklad člena do družstva na koupi nemovitostí uvedených v článku Článek 2 odst. 1 nebo na základě rozhodnutí členské schůze k navýšení fondu oprav nebo z jiného účelu.
3. Tomu, jehož členství vzniklo za trvání družstva, vzniká povinnost uhradit základní členský vklad dnem podání přihlášky za člena družstva. Tato zásada se neuplatní při převodech, přechodech nebo zdědění družstevního podílu.
4. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
5. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem, případně dalším členským vkladem dle rozhodnutí členské schůze.

## **Článek 8.**

### **Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu**

1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě.
2. O snížení základního členského vkladu rozhoduje členská schůze, v případě, že družstvo není schopno dostát svým závazkům. Při snížení základního členského vkladu musí být dodrženy podmínky stanovené zákonem o obchodních korporacích.

## **Článek 9.**

### **Další členský vklad**

1. Člen družstva se může zavázat k další majetkové účasti na činnosti družstva, jejíž úhradou lze podmínit
  - a) přidělením uvolněného družstevního bytu. Při stanovení výše další majetkové účasti se vychází z ohodnocení družstevního podílu v družstvu, které odpovídá tržní ceně uvolněného bytu v rozhodné době a místě,

- b) povolením rozšíření stávajícího družstevního bytu. Další majetková účast může mít nepeněžitou formu vkladu. Nepeněžitý vklad se ocení pořizovacími náklady ve výši doložené vkladatelem nebo cenou stanovenou znaleckým posudkem zpracovaným na náklad vkladatele.
2. O podmínkách dalšího členského vkladu člena, jeho výši (příp. o způsobu výpočtu výše), způsobu a lhůtách k úhradě musí být s členem uzavřena samostatná smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Výši dalšího členského vkladu stanoví představenstvo, vyjma případu dle čl. 30, kdy bude výše dalšího členského vkladu dána znaleckým posudkem o tržní ceně bytu.
3. Při nepeněžitém vkladu smlouva obsahuje údaje o věci, která tvoří předmět nepeněžitého vkladu nebo podrobný popis prací nebo služeb, způsobu a lhůty jejich provedení a prohlášení smluvních stran, že finanční ocenění bylo provedeno soudním znalcem, na jehož osobě se dohodly obě smluvní strany.
4. Smlouva o dalším členském vkladu musí být po jejím přijetí bez zbytečného odkladu zveřejněna na informační desce družstva a na internetových stránkách.

## **II. VZNIK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

### **Článek 10. Vznik členství**

1. Členem družstva se může stát jen fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. U společných členů musí být podmínka splněna alespoň u jednoho z nich. Podmínka trvalého pobytu na území České republiky se neuplatní v případě vzniku členství přechodem družstevního podílu na dědice.
2. Členství vzniká:
  - a) při založení družstva dnem vzniku družstva
  - b) za trvání družstva:
    - i) přijetím za člena na základě písemné přihlášky a rozhodnutí představenstva o přijetí za člena
    - ii) převodem nebo přechodem družstevního podílu
    - iii) jiným způsobem stanoveným zákonem

## **Článek 11.** **Vznik členství dnem vzniku družstva**

Členem družstva se dnem vzniku družstva může stát fyzická osoba za níže uvedených podmínek:

- a) má platnou nájemní smlouvu k bytu v domě uvedeném v článku Článek 2, odst. 3 těchto stanov a nemá vůči Městské části Praha 8 žádných finančních závazků vzniklých v souvislosti s užíváním bytu,
- b) podala písemnou přihlášku za člena družstva,
- c) uhradila základní členský vklad

## **Článek 12.** **Vznik členství za trvání družstva**

### 1. Za trvání družstva vzniká členství

dnem rozhodnutí představenstva o přijetí za člena na základě písemné přihlášky a to dnem, kdy představenstvo o přijetí rozhodlo. K přihlášce musí být připojeno:

- a) výslovné prohlášení osoby žádající o přijetí, že se k členství přihlašuje podle stanov
- b) doklad o zaplacení základního členského vkladu
- c) vymezení družstevního podílu, uvedené v žádosti uchazeče o členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené stanovami, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.

### 2. Převodem nebo přechodem družstevního podílu.

### 3. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi, která následuje po sedmém dni ode dne, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí o přijetí nebo nepřijetí musí být uchazeči o členství předáno osobně nebo doporučeným dopisem.

### 4. Družstvo vrátí základní vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do 30 dnů ode dne rozhodnutí o zamítnutí přijetí uchazeče.

## **Článek 13.** **Společné členství manželů a společný nájem družstevního bytu**

### 1. Společné členství manželů vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu ve společném jmění manželů a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ustanovením o manželském majetkovém právu dle občanského zákoníku.

### 2. Se společným členstvím manželů v bytovém družstvu je spojen společný nájem manželů družstevního bytu.

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

4. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy je družstevní podíl součástí společného jmění manželů, zanikne společné členství vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu). Výlučným členem se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
5. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu. Společné nájemní právo zaniká dohodou rozvedených manželů nebo na základě rozhodnutí soudu.
6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva, a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními občanského zákoníku o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.

#### **Článek 14.**

##### **Spoluvlastnictví družstevního podílu**

1. Družstevní podíl může být ve vlastnictví více osob (spoluvlastnictví).
2. Se společným družstevním podílem je spojen společný nájem družstevního bytu.
3. Spoluvlastníci jsou povinni ustanovit jednoho z nich správcem společné věci (§ 1134 OZ), který za spoluvlastníky vykonává členská práva a povinnosti a vůči bytovému družstvu zastupuje spoluvlastníky, správcem musí být ustanoven nejpozději okamžikem právní moci rozhodnutí o spoluvlastnickém právu (§ 1114 OZ). Správce se zapisuje do seznamu členů.

### **III.**

## **PŘEVOD, PŘECHOD, ROZDĚLENÍ A SPLYNUTÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU**

#### **Článek 15.**

##### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud nabyvatel splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona o obchodních korporacích a těchto stanov. Nesplňuje-li nabyvatel podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. K převodu dochází na základě písemné smlouvy o převodu družstevního podílu. Družstevní podíl se převádí dnem, kdy je smlouva předložena družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným ve smlouvě nebo dnem, kdy družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Tímto dnem nastávají právní účinky převodu.

2. Dnem převodu zanikne členství převodce a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevního podílu došlo k jeho rozdělení a převodci zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.
3. Převodce ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V tomto případě, je nabyvatel povinen sjednat s bytovým družstvem do 15 dnů po nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu o způsobu a lhůtách splacení dluhu. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30 dnů ode dne nabytí právních účinků převodu, jedná se o důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.
4. Bytové družstvo ihned po nabytí právních účinků převodu provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce nebo nabyvatele úhradu nákladů s tím spojených v paušální výši určené usnesením členské schůze.

### **Článek 16.**

#### **Přechod družstevního podílu**

1. Přechodem družstevního podílu přechází družstevní podíl na právního nástupce po smrti člena družstva. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena a vznikne členství nabyvatele. Právní účinky přechodu nastávají dnem smrti dosavadního člena družstva.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

### **Článek 17.**

#### **Rozdělení družstevního podílu**

1. Rozdělení družstevního podílu na dva nebo více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odstavce 2 tohoto článku a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle zákona o obchodních korporacích a podle těchto stanov.
2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením. Představenstvo určí, ke kterému z nově vzniklých družstevních podílů náleží nájem toho kterého družstevního bytu nebo nebytového prostoru.
3. Pro převod nově vzniklého družstevního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu (Článek 15 Stanov). Právní účinky převodu nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem.
4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

**Článek 18.**  
**Splynutí družstevních podílů**

1. Ke splynutí družstevních podílů dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl nebo jeho část jiného člena družstva.
2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude.

**IV.**  
**ZÁNİK ČLENSTVÍ V DRUŽSTVU**

**Článek 19.**  
**Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká:
  - a) písemnou dohodou
  - b) vystoupením člena
  - c) vyloučením člena
  - d) přechodem družstevního podílu
  - e) smrtí člena, pokud družstevní podíl nepřejde na dědice nebo pokud nezůstane členem pozůstalý manžel
  - f) převodem družstevního podílu
  - g) prohlášením konkursu na majetek člena a to okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkursu
  - h) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydání družstevního podílu, který slouží jako jeho obydlí insolventnímu správci ke zpeněžení anebo okamžikem kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel
  - i) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkon rozhodnutí nebo v exekuci nebo pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí nebo exekučního příkazu postižením družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané pohledávky,
2. Zánikem členství zaniká právo nájmu družstevního bytu, resp. nájemní právo ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu.

**Článek 20.**  
**Dohoda o zániku členství**

Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství zanikne dnem v této dohodě uvedeným.

**Článek 21.**  
**Vystoupení člena z družstva**

1. Člen může z družstva vystoupit písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba činí 1 měsíce. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím výpovědní lhůty.
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

**Článek 22.**  
**Úmrtí člena**

1. Dnem úmrtí člena, nejde-li o společné členství manželů, přechází družstevní podíl na dědice, pokud splňuje podmínku členství, v opačném případě má dědic nárok na vypořádací podíl.
2. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

**Článek 23.**  
**Vyloučení člena z družstva**

1. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:
  - a) závažným způsobem nebo opětovně porušuje své členské povinnosti určené zákonem, stanovami, vnitrodružstevními předpisy a rozhodnutím orgánů družstva
  - b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda
  - c) buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují dobré mravy v domě, zejména porušují opakovaně pořádek v domě
  - d) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo členům družstva
  - e) nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo jinak porušil svoji povinnost vyplývající z nájmu
2. Představenstvo může o vyloučení z družstva rozhodnout jen tehdy, udělilo-li členovi předem dopisem do vlastních rukou výstrahu a člen ve lhůtě stanovené výstrahou své pochybení nenapravit. Výstraha musí obsahovat popis skutku, kterého se člen dopustil, lhůtu, do které je člen povinen zjednat nápravu a poučení o možnosti jeho vyloučení. Lhůta k odstranění nežádoucího stavu nemůže být kratší než 30 dnů. To neplatí a předchozí výstraha není nutná, pokud porušení členských povinností nebo jiných skutečností mělo následky, které nelze odstranit.
3. Představenstvo může rozhodnout o vyloučení člena jen do 6 měsíců ode dne, kdy zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy tento důvod nastal.

4. Je-li jednání člena, v němž lze spatřovat důvod k vyloučení podle odst. 1 písm. d), předmětem šetření jiného orgánu, začíná běžet lhůta 6 měsíců podle odst. 3 dnem, kdy se družstvo dozví o pravomocném rozhodnutí příslušného orgánu.
5. Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být písemné a doručeno do vlastních rukou člena. Rozhodnutí musí obsahovat důvod vyloučení, který nelze dodatečně měnit s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje a poučení vylučovanému členu o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení ke členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
6. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek
7. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do tří měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, zaniká.
8. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů nebo společných členů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odst. 1, samostatně každému z manželů nebo spoluvlastníků. Každý ze společných členů nebo z manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli jiného spoluvlastníka nebo druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

#### **Článek 24.**

#### **Zánik společného členství**

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) dohodou rozvedených manželů
  - b) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu bytu rozvedenými manželi
  - c) smrtí jednoho z manželů
2. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
3. Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem družstevního bytu (nebytového prostoru) pozůstalý manžel.
4. Společné členství zaniká splynutím spoluvlastnických podílů v jeden družstevní podíl nebo rozdělením družstevního podílu v případě, že členové jsou společnými nájemci nejméně dvou bytů nebo nebytového prostoru.

**Článek 25.**  
**Majetkové vypořádání při zániku členství**  
**(vypořádací podíl)**

1. Zánikem členství za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích.
2. Výše vypořádacího podílu je dána tržní cenou bytu, u nebydlících členů je vypořádací podíl roven výši splněné vkladové povinnosti.
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví, a na kupní cenu převodu byla započtena část jeho splaceného dalšího členského vkladu, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu spolu s pozemkem, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu a dalšímu členskému vkladu, přičemž k části dalšího členského vkladu připadajícího na pořízení jeho družstevního bytu se již nepřihlíží.
4. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká u člena družstva, který je nájemcem družstevního bytu uplynutím 3 měsíců od vyklizení a předání bytu představenstvu družstva nebo uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla zjištěna nebo mohla být zjištěna výše vypořádacího podílu podle § 623 ZOK, a to tím dnem, který nastane později. U nebydlícího člena je vypořádací podíl splatný uplynutím 3 měsíců poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše podle § 623 ZOK.
5. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
6. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
7. Zánikem členství v důsledku převodu družstevního podílu spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

**V.**  
**PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S ČLENSTVÍM V DRUŽSTVU**

**Článek 26.**  
**Práva a povinnosti bytového družstva**

1. Bytové družstvo zejména:
  - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil a jedná se o vadu, která nevznikla nedbalou péčí člena o družstevní majetek a náklady na její odstranění přesahují částku 10 000,-Kč, u závad vymezených v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se k finančnímu limitu nepřihlíží

- c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je bytové družstvo oprávněno po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, ke které je povinen v rozsahu dle přílohy těchto stanov, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu
  - e) na žádost nebo dotaz člena je představenstvo povinno odpovědět do 30 dnů od obdržení žádosti nebo dotazu, ve složitých případech až do 60 dnů.
2. Bytové 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 bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

## **Článek 27.**

### **Práva a povinnosti členů bytového družstva**

Členství v družstvu je založeno na principu dobrovolnosti a rovnosti všech členů.

1. Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, kterému udělí písemnou plnou moc na jednání členských schůzí
- b) volit a, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a splňuje předepsané podmínky, být volen do orgánů družstva
- c) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi, týkajícími se činnosti družstva, na příslušné orgány družstva a být o jejich vyřízení informován
- d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
- e) seznámit se před konáním členské schůze s písemnými podklady připravenými k projednání, představenstvo zajistí zveřejnění projednávaných dokumentů na internetových stránkách [www.katovicka.cz](http://www.katovicka.cz) v dostatečném časovém předstihu
- f) uplatnit právo na námítky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva
- g) podat návrh k soudu podle zákona o obchodních korporacích na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle zákona a těchto stanov
- h) na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu na základě převodu nebo přechodu družstevního podílu nebo jeho části
- i) na podíl na zisku a majetku družstva a na likvidačním zůstatku
- j) na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu
- k) vyžadovat na orgánech družstva informace týkající se hospodaření družstva, obracet se na orgány družstva s návrhy nebo stížnostmi a být informován o jejich vyřízení
- l) být seznámen obvyklým způsobem s účetní závěrkou družstva
- m) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze za úhradu nákladů spojených s pořízením kopie zápisu

2. Člen družstva je povinen zejména:
  - a) dodržovat povinnosti člena družstva stanovené zákonem nebo stanovami a plnit usnesení orgánů družstva
  - b) přispívat podle svých možností k plnění úkolů družstva
  - c) splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu
  - d) plnit svou povinnost z uhrazovací povinnosti podle usnesení členské schůze přijatého v souladu s těmito stanovami
  - e) hradit poplatky za činnost družstva a poplatky za úkony ve výši stanovené členskou schůzí
  - f) dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně, řádně udržovat a užívat byt, společné prostory a zařízení domu
  - g) převzít byt na základě smlouvy o nájmu bytu ve lhůtě stanovené družstvem, nebo uhradit družstvu újmu, která mu vznikne opožděným převzetím bytu
  - h) oznamovat družstvu včas změny údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat změny týkající se osobních poměrů člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence

## VI. ČLENSKÁ EVIDENCE A PŘIDĚLOVÁNÍ BYTŮ

### Článek 28. Seznam členů

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů. Manželé se uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. U společných členů, kteří nejsou manželé, se uvede u spoluvlastníka, který za spoluvlastníky jedná, že vykonává funkci správce.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště nebo sídlo člena, s výslovným uvedením adresy pro doručování má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště nebo sídlo, e-mailová adresa a datová schránka,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu)
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. Neoznámení se považuje za hrubé porušení povinností člena družstva.

## **Článek 29.** **Ochrana osobních údajů**

1. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor v souladu s obecně závaznými předpisy a směrnicí GDPR o ochraně osobních údajů. Představenstvo je povinno přijmout vnitřní směrnici k zajištění ochrany zpracování osobních údajů tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení, ztrátě nebo jinému zneužití.
2. Družstvo umožní nahlédnout do členské evidence pouze tomu, kdo prokáže právní nárok. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká se jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci.

## **Článek 30.** **Přidělování bytů**

1. Uvolněné družstevní byty přiděluje představenstvo.
2. Představenstvo bez zbytečného odkladu po uvolnění bytu zajistí zpracování tržního nájemného a vyhledá vhodného zájemce nebo uzavře s vybranými realitními kanceláři smlouvu o zprostředkování přidělení uvolněného družstevního bytu. Nájemné je alespoň ve výši tržního nájmu. V dalším se použije Článek 9 stanov.
3. Představenstvo vyvěsí na nástěnku v každém vchodu a zveřejní na webu záměr pronajmout uvolněný družstevní byt.
4. Realitní kancelář odpovídá, že zájemci budou splňovat podmínky pro vznik členství v družstvu ve smyslu Článku 10 (není-li již členem). O výsledku prodeje členství v družstvu budou členové informováni vývěskou a na webu.
5. Zájemce, který splnil podmínky tohoto článku, se stane členem družstva s právem nájmu k předmětnému bytu.

## **VII.** **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU /NEBYTOVÉHO PROSTORU**

### **Článek 31.** **Vznik nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru**

1. Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členovi (nájemci) do užívání družstevní byt na dobu neurčitou. Stejně se postupuje při přenechání nebytového prostoru do nájmu člena družstva nebo třetí osobě. Nájemní smlouva se uzavírá písemně.

Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:

- a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru) vydaného příslušným orgánem družstva
- b) převodem družstevního podílu nebo jeho části s právem nájmu bytu
- c) na základě zdědění družstevního podílu, právo nájmu přechází ke dni smrti
- d) na základě schválené a uskutečněné výměny bytu

### **Článek 32.**

#### **Náležitosti nájemní smlouvy**

1. Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené členskou schůzí.
2. Nájemní smlouva obsahuje alespoň:
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle článku 43 stanov, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku
  - b) určení služeb poskytovaných s užíváním družstevního bytu v souladu se zákonem upravujícím poskytování služeb spojených s bydlením
  - c) ujednání, že schválení změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle stanov
  - d) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb

### **Článek 33.**

#### **Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)**

1. Službami jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
2. Člen – nájemce uhrazuje pravidelně zálohy na úhradu nákladů na služby. O výši záloh rozhoduje představenstvo. Zálohy za jednotlivé služby se určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období.
3. Představenstvo, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Upravená měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

### **Článek 34.**

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

1. Nájemce družstevního bytu je oprávněn zejména:
  - a) užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami

- b) dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, stejně platí i pro členy nájemcovy domácnosti
  - c) provádět sám a hradit údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném vládním nař. č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užívání bytu, příp. jiný právním předpisem, kterým bude vl. nař. č. 308/2015 nahrazeno
  - d) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce správcovské firmě nebo představenstvu bytového družstva. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá
  - e) odstranit závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě
2. Člen družstva je povinen oznámit představenstvu podnájem bytu.
3. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu představenstvem, jinak se jedná o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, je povinen pro případ havárie zajistit přístup do bytu prostřednictvím osoby, kterou si sám určí. Kontakt na tuto osobu předá člen neprodleně správcovské firmě nebo představenstvu družstva. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jediné s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce, s tím, že může být po uplynutí této doby znovu udělen vždy opět na dobu nejdéle 1 roku. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu.
5. Se členem-nájemcem družstevního bytu resp. se společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet
- a) příbuzní v řadě přímé
  - b) sourozenci, zeť a snacha
  - c) osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti.

### **Článek 35.**

#### **Oprava a údržba bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu (dále jen nájemce) je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nesplnění této povinnosti opravňuje družstvo k tomu, aby po předchozím upozornění závady a poškození odstranilo a požadovalo náhradu od nájemce.
2. Provádí-li družstvo stavební úpravy a jiné podstatné změny
- a) na příkaz příslušného orgánu státní správy
  - b) na základě stavebního povolení vydaného příslušným orgánem státní správy

- c) v zájmu obnovení provozuschopnosti objektu (bytu, nebytových prostor) po poruše či havárii
- d) jako preventivní práce v zájmu péče o objekt

je nájemce povinen jejich provedení umožnit. Při nesplnění této povinnosti nájemce odpovídá za případně vzniklou škodu.

3. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen na základě ustanovení právních předpisů, nebo rozhodne-li tak členská schůze, umožnit instalaci měřidel v bytě a jejich kontrolu, odečet, opravy apod.
4. Náklady na opravy, údržbu či výměny bytového zařízení a v bytech, v důsledku úmyslného poškození, nedbalosti či nesprávného užívání nájemcem či osobami, které společně byt užívají, hradí vždy nájemce.

### **Článek 36.**

#### **Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Člen - nájemce družstevního bytu je povinen včas a ve stanovené výši platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Určení výše, placení a ročního zúčtování nájemného, záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu popřípadě úhrad za užívání dalších prostor se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usnesením představenstva.
2. Celkovou výši nájemného a výši záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu stanovuje představenstvo na základě rozpočtu a plánu oprav schváleného členskou schůzí.
3. Představenstvo, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Stejná pravidla se použijí na nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem i u nebytových prostor.

### **Článek 37.**

#### **Placení nájemného a vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do 25. dne příslušného měsíce (dále též jen nájemné). Nezaplatí-li člen – nájemce nájemné do jeho splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši 7 % p. a. z dlužné částky počínaje 3. měsícem prodlení.
2. Rozdíl mezi zálohami nájemného a skutečnými náklady za uplynulý kalendářní rok vyúčtuje družstvo spolu s vyúčtováním záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy.

4. Vyúčtování záloh na plnění dle odst. 2 a 3 provede družstvo s členem nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období, resp. poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za příslušný kalendářní rok.
5. Vyúčtováním zjištěné přeplatky a nedoplatky jsou splatné nejpozději do 60 dnů ode dne doručení vyúčtování členovi.

### **Článek 38.**

#### **Podnájem bytu (části bytu)**

1. Člen - nájemce družstevního bytu může byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti dle článku 34, odst. 2.
2. Nesouhlas družstva s podnájemem je družstvo povinno řádně zdůvodnit.

### **Článek 39.**

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

Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce družstevního bytu – čl. 19 Stanov
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě
- c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena představenstvu, skončí k poslednímu dni 3. měsíce
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou

### **Článek 40.**

#### **Vznik společenství vlastníků**

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu ve vztahu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva - nájemcem v případě, kdy je dům rozdělen na jednotky podle ustanovení OZ o bytovém spoluvlastnictví a bytové družstvo převedlo některé jednotky do vlastnictví členů, se řídí i nadále ustanoveními občanského zákoníku a těchto stanov týkajících se nájmu družstevního bytu; podle potřeby se úprava práv a povinností přizpůsobí skutečnosti, že bytové družstvo jako vlastník nepřevedených bytů (jednotek) a člen společenství vlastníků jednotek má práva a povinnosti stanovené ustanoveními NOZ o bytovém spoluvlastnictví.

### **Článek 41.**

#### **Zajištění řádného využití družstevních bytů**

1. Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly řádně a účelně využívány k bytovým účelům.
2. Byt nebo jeho část může člen - nájemce družstevního bytu, nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem představenstva družstva. Představenstvo může odeprít udělení souhlasu, pokud by tím došlo ke zvýšení zatížení pro byt a dům.

## VIII. ORGÁNY DRUŽSTVA

### Článek 42. Orgány družstva

1. Družstvo má tyto orgány:
  - a) členská schůze
  - b) představenstvo družstva
  - c) kontrolní komise družstva
2. S výjimkou členské schůze jsou všechny orgány volené. Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.
3. Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právnímu jednání, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
4. Člen, který má být volen do orgánu bytového 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.
5. Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které jsou jim svěřeny do působnosti zákonem a těmito stanovami.
6. Orgány družstva rozhodují na základě výsledku jejich řádného jednání v souladu s těmito stanovami.

### Článek 43. Členská schůze a její působnost

1. Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, kde členové družstva uplatňují svá práva řídit záležitosti družstva, jeho orgánů a kontrolovat jejich činnost.
2. Do výlučné působnosti členské schůze náleží:
  - a) přijímat a měnit stanovy družstva
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise
  - c) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku nebo jiných vlastních zdrojů, popřípadě způsobu úhrady ztráty z hospodaření
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu družstva
  - f) rozhodovat o tvorbě a použití fondů, o finanční asistenci
  - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce uzavřenou mezi bytovým družstvem a členem jeho orgánů, včetně výše jeho odměny
  - h) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva

- i) rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení nebo jiné přeměně družstva
  - j) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení
  - k) rozhodovat o významných majetkových dispozicích a schvalovat hospodaření s majetkem družstva
  - l) schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu
  - m) rozhodovat o přijetí úvěru, zřízení zástavy a jiných formách jištění
  - n) rozhodovat o podmínkách a postupu pro převodu bytů, příp. nebytových prostor do vlastnictví členů družstva
  - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací
  - p) schvalovat vnitrodružstevní předpisy
3. Do působnosti členské schůze dále zejména náleží:
- a) přijímat jednací řád členské schůze, projednávat a schvalovat zprávy představenstva družstva a kontrolní komise o činnosti družstva
  - b) rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva
  - c) stanovovat zásady pro určování výše nájemného za užívání bytu a nebytového prostoru, včetně plnění spojených s užíváním bytu nebo nebytového prostoru
  - d) schvalovat poplatky za činnost a úkony družstva
  - e) rozhodovat o dalších záležitostech družstva, pokud si členská schůze takové rozhodnutí vyhradí
4. Členská schůze může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit rozhodnutí představenstva družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy, tyto stanovy nebo jednací řád družstva a to do 3 měsíců od přijetí takového rozhodnutí členskou schůzí.

#### **Článek 44.**

##### **Svolávání členské schůze, účast a způsob hlasování**

1. Jednání členské schůze musí být svoláno představenstvem družstva nejméně jedenkrát ročně.
2. Členská schůze musí být svolána, je-li to v důležitém zájmu družstva a dále vždy, když o to písemnou formou požádá:
  - a) 10 % všech členů družstva, kteří zároveň mají 1/5 všech hlasů
  - b) kontrolní komise družstva.  
a uvede program jednání.
3. Jestliže představenstvo nesvolá členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů od doručení takové žádosti, je osoba písemně pověřená všemi osobami nebo orgánem, který požadoval svolání členské schůze, oprávněna svolat členskou schůzi sama. Členové představenstva jsou společně a nerozdílně povinni vydat této osobě na její žádost seznam členů družstva.
4. Na žádost 1/10 všech členů družstva nebo kontrolní komise, zařadí představenstvo jimi určenou záležitost na pořad jednání členské schůze. Nelze-li dodržet lhůtu pro svolání a doplnění programu členské schůze uvedenou v těchto stanovách, může představenstvo požadovanou záležitost zařadit na pořad jednání členské schůze jen se souhlasem 2/3 všech členů družstva, jinak musí být svolána nová členská schůze. K hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo, se nepřihlíží.

5. Není-li členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo 1/10 členů bytového družstva usnášení schopná, svolá ten, kdo členskou schůzi svolal, náhradní členskou schůzi; to neplatí, pokud byla žádost o svolání vzata zpět.
6. Členská schůze je svolávána písemnou pozvánkou nebo elektronicky, přičemž tato pozvánka musí být zaslána nebo předána členům družstva nejpozději 15 dnů před konáním členské schůze a vyvěšena na informační desce družstva.
7. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje zejména:
  - a) místo, datum a hodinu konání členské schůze
  - b) označení, zda je svolávána řádná, mimořádná nebo náhradní členská schůze
  - c) program jednání členské schůze
  - d) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce; má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí obsahovat pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení
8. Každý člen družstva přítomný na jednání má při hlasování na členské schůzi jeden hlas, má právo požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se činnosti družstva, a uplatňovat k projednávaným otázkám své návrhy a protinávrhy.
9. Členové družstva se zapisují do listiny přítomných. Náležitosti listiny přítomných, jakož i obsah, způsob vyhotovení a ověření zápisu z členské schůze se řídí přiměřeně obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami.
10. Členové představenstva družstva a kontrolní komise družstva jsou povinni se zúčastnit členské schůze.
11. O účasti dalších osob na členské schůzi rozhoduje představenstvo družstva.
12. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat v případě, že jejich zařazení do programu členské schůze schválí 2/3 většinou přítomných.

#### **Článek 45.**

##### **Jednání a rozhodování členské schůze**

1. Jednání členské schůze se řídí pravidly obsaženými v tomto článku stanov, popř. schváleným jednacím řádem. Pořad jednání členské schůze je určen v písemné pozvánce, kterou představenstvo jednání členské schůze svolává. Jednání členské schůze řídí předseda představenstva nebo jím pověřený člen představenstva.
2. Členská schůze je schopná se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. Každý člen má jeden hlas.
3. K přijetí usnesení je potřebný souhlas nadpoloviční většiny přítomných členů, pokud není vyžadován souhlas kvalifikované většiny členů.

4. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na určité konkrétní členské schůzi. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
5. Hlasování se nezúčastní člen:
  - a) který je v prodlení se splněním vkladové povinnosti k členskému vkladu
  - b) o jehož námitkách proti rozhodnutí o vyloučení se rozhoduje
  - c) v případě, že členská schůze rozhoduje o jeho odvolání z funkce člena orgánu družstva.
6. K přijetí usnesení je potřebný souhlas kvalifikované většiny členů, tj. minimálně 70 % přítomných v těchto případech:
  - a) k přijetí rozhodnutí o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
  - b) k přijetí rozhodnutí o splnutí, sloučení, rozdělení nebo o jiné přeměně družstva
  - c) k přijetí rozhodnutí o významných majetkových dispozicích, o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty
7. O průběhu členské schůze se pořizuje zápis obsahující datum a místo konání členské schůze, ke kterému se spolu s textem pozvánky na jednání členské schůze přiloží i listina přítomných členů družstva, dále text přijatého usnesení členské schůze, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a materiály, které byly v písemné podobě rozeslány k programu jednání jednotlivým členům. Tyto dokumenty se uchovávají v archivu družstva po celou dobu jeho trvání.
8. Každý člen má právo nahlížet do zápisu a jeho příloh.
9. O rozhodnutí členské schůze, kterým se mění nebo doplňují stanovy družstva, musí být pořízen notářský zápis, který musí obsahovat schválený text změny či doplnění stanov.

#### **Článek 46.**

##### **Neplatnost usnesení**

1. Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, přičemž toto usnesení má závažné právní následky a je v rozporu se zájmy družstva, člena, který návrh podal nebo s dobrými mravy. Návrh k soudu může člen podat do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o napadaném rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od jeho přijetí.
2. Jestliže rozhodnutí bylo přijato mimo členskou schůzi (per rollam) právo podat návrh k soudu zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo dozvědět mohl o přijetí takového rozhodnutí.

### **Článek 47.** **Náhradní členská schůze**

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo nebo ten, kdo svolal členskou schůzi nové jednání členské schůze tak, aby se tato náhradní členská schůze konala nejpozději do 4 týdnů ode dne, kdy se měla konat původně svolaná členská schůze.
2. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však deset dnů před konáním náhradní členské schůze.
3. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nejméně 1/10 všech členů.

### **Článek 48.** **Per rollam**

V případech, kdy to stanoví zákon nebo o tom rozhodne statutární orgán, lze rozhodnutí přijmout i mimo členskou schůzi (tzv. per rollam) – na dálku. V takovém případě bude každému členu doručen návrh usnesení, podklady potřebné pro rozhodnutí nebo sdělení, kde jsou podklady k dispozici a kde je možno do nich nahlížet a lhůtu, v níž se má člen vyjádřit. Lhůta nesmí být kratší než 15 dnů a delší než 30 dnů. Vyjádření člena musí být určité a srozumitelné a musí obsahovat den, měsíc a rok, kdy bylo učiněno a musí být podepsané. Rozhodnutí mimo zasedání je přijato, pokud pro něj hlasovala většina členů bytového družstva.

Návrh usnesení i rozhodnutí člena lze zasílat elektronicky, datovou poštou, písemně nebo osobním předáním v sídle družstva.

### **Článek 49.** **Představenstvo družstva**

1. Představenstvo družstva je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva.
2. Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem nebo stanovami družstva nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu družstva
3. Představenstvu družstva přísluší zejména:
  - a) zajišťovat a kontrolovat plnění přijatých usnesení členské schůze
  - b) zabezpečovat a kontrolovat chod a obchodní vedení družstva, včetně řádného vedení účetnictví družstva v souladu s obecně závaznými právními předpisy
  - c) svolávat a organizačně zabezpečovat konání členské schůze, včetně mimořádného a náhradního jednání tohoto orgánu družstva
  - 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 a těmito stanovami
- h) zajišťovat zřízení fondů družstva a jejich použití podle rozhodnutí členské schůze
- i) uplatňovat nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu
- j) rozhodovat o členských a bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami
- k) projednávat návrhy a podněty členů družstva a stížnosti jiných osob a projednávat případy porušení či neplnění povinností členů družstva

### **Článek 50.**

#### **Složení, ustanovení a funkční období členů představenstva**

1. Představenstvo družstva má 5 členů, kteří jsou voleni a odvoláváni členskou schůzí. Funkční období členů představenstva je 5 let. Opětovná volba je možná. Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo
2. V čele představenstva stojí předseda zvolený členy představenstva. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda, který je rovněž volený členy představenstva.
3. Členství v představenstvu je osobní funkcí každého člena a je nepřípustné zastupování člena na jednání představenstva jiným členem tohoto orgánu.
4. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení. Výjimku ze zákazu konkurence může na konkrétní volební období udělit členská schůze.
5. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, musí být svolána členská schůze k volbě nového člena představenstva.
6. Členská schůze může v průběhu funkčního období člena představenstva odvolat, pokud tento neplní stanovené úkoly s péčí řádného hospodáře, či jinak porušuje povinnosti uložené mu právními předpisy a těmito stanovami. Členská schůze odvolá rovněž tohoto člena představenstva, který přestane splňovat zákonné podmínky pro výkon své funkce a sám se své funkce neprodleně nevzdá. Výkon funkce odvolaného člena představenstva končí dnem, kdy o odvolání člena představenstva rozhodla členská schůze.
7. Funkce člena představenstva zaniká vždy volbou nového člena představenstva, nejpozději však uplynutím třech měsíců od skončení jeho funkčního období.

## **Článek 51.**

### **Svolávání zasedání představenstva, jednání a rozhodování představenstva**

1. Představenstvo zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
2. Schůzi svolává jeho předseda (v době jeho nepřítomnosti místopředseda) pozvánkou zaslánou elektronicky s uvedením místa, data, hodiny a programu jednání. Pozvánka spolu s písemnými materiály musí být doručena členům představenstva nejméně 3 dny před jeho zasedáním. Zasedání lze svolat s uvedením data, místa a hodiny konání představenstva, včetně programu jeho příštího jednání přímo v zápise z předchozího zasedání. Pozvánka se doručuje též kontrolní komisi.
3. Předseda představenstva je povinen svolat zasedání představenstva vždy, požádá-li o to některý člen představenstva nebo člen kontrolní komise. V takovém případě svolá zasedání nejpozději do 10 dnů ode dne doručení takové žádosti. Žádost musí být odůvodněna a musí obsahovat návrh programu zasedání.
4. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání (per rollam).
5. Na schůzi představenstva mohou být na základě rozhodnutí předsedy představenstva přizváni členové kontrolní komise nebo jen její předseda, a to buď na celé zasedání, nebo jen k jednotlivým bodům programu.
6. Schůzi představenstva řídí předseda. V případě jeho nepřítomnosti místopředseda nebo další určený člen představenstva.
7. O průběhu jednání představenstva se pořizuje zápis, který podepisuje předseda představenstva a zapisovatel. Každý člen představenstva má právo, aby v zápise byl uveden jeho odlišný názor na projednávanou záležitost. Zápis ze schůze představenstva zveřejní předseda představenstva do 10 pracovních dnů na webových stránkách bytového družstva
8. V zápise z jednání představenstva musí být jmenovitě uvedeni členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že jmenovitě neuvedení členové představenstva hlasovali pro přijetí daného usnesení.
9. Představenstvo je způsobilé se usnášet, je-li jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů a rozhoduje o jednotlivých otázkách nadpoloviční většinou přítomných hlasů. Každý člen představenstva má jeden hlas.

## **Článek 52.**

### **Povinnosti a odměňování členů představenstva**

1. Členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, plnit svědomitě svěřené úkoly a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit družstvu škodu. Je-li sporné, zda člen představenstva jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno tento člen.
2. Člen představenstva je povinen bezodkladně oznámit představenstvu překážku výkonu své funkce.

3. Členové představenstva odpovídají společně a nerozdílně za škodu, kterou družstvu způsobili porušením právních povinností při výkonu působnosti své funkce. Smlouva mezi družstvem a členem představenstva nebo ustanovení stanov vylučující nebo omezující odpovědnost člena představenstva za škodu jsou neplatná. Členové představenstva neodpovídají za případnou škodu, která by vznikla družstvu v případě, že členové představenstva nesplní usnesení členské schůze, které je v rozporu s platnými právními předpisy nebo stanovami družstva.
4. Je nepřipustné, aby člen představenstva a člen kontrolní komise družstva byli manželi, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci, resp. osobami blízkými ve smyslu občanského zákoníku.
5. Členům představenstva družstva náleží za výkon funkce odměna. Odměňování členů představenstva se řídí zásadami přijatými členskou schůzí. Tuto odměnu je možno přiznat pouze v případě, že člen představenstva se zúčastnil minimálně dvou třetin uskutečněných jednání představenstva.

### **Článek 53.** **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Je nezávislá na ostatních orgánech družstva a ze své činnosti je odpovědná pouze členské schůzi.
2. Do působnosti kontrolní komise náleží zejména:
  - a) kontrolovat dodržování obecně závazných předpisů, stanov družstva a usnesení členské schůze a seznamovat pravidelně členskou schůzi s výsledky své činnosti
  - b) vyjadřovat se k řádné, mimořádné nebo konsolidační účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo způsobu úhrady ztráty družstva
  - c) vyžadovat od všech orgánů družstva, s výjimkou členské schůze, informace a podklady v rozsahu potřebném pro plnění jejích úkolů. Tomu odpovídá povinnost volených orgánů družstva předávat kontrolní komisi všechny podklady, o které požádá
  - d) upozorňovat představenstvo družstva na zjištěné nedostatky a vyžadovat zjednání jejich nápravy. Tomu odpovídá povinnost představenstva družstva bez zbytečného odkladu oznamovat kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky pro hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
  - e) dát podnět ke svolání mimořádné členské schůze, pokud představenstvo nezjedná nápravu zjištěných nedostatků, o kterou bylo kontrolní komisí požádáno
  - f) zúčastnit se jednání členské schůze
  - g) zúčastnit se jednání představenstva
  - h) uplatnit právo na náhradu škody, kterou má družstvo vůči členovi představenstva prostřednictvím jí určeného člena

### **Článek 54.** **Složení, ustanovení a funkční období členů kontrolní komise**

1. Kontrolní komise družstva má 5 členů. V čele kontrolní komise stojí předseda zvolený členy kontrolní komise. V době jeho nepřítomnosti předsedu zastupuje místopředseda, rovněž volený členy kontrolní komise.

2. Členy kontrolní komise volí členská schůze. Funkční období členů kontrolní komise je pětileté. Opětovná volba člena kontrolní komise je možná.
3. Funkce člena kontrolní komise je osobní funkcí každého člena a zastupování člena na jednání komise je nepřípustné. Člen kontrolní komise nesmí být zároveň členem představenstva družstva.

### **Článek 55.**

#### **Svolávání zasedání, jednání a rozhodování kontrolní komise**

1. Kontrolní komise družstva se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
2. Zasedání kontrolní komise svolává předseda pozvánkou zasílanou elektronicky, ve které uvede místo, datum a hodinu konání a program jednání komise. Pozvánky spolu s písemnými materiály musí být doručena členům kontrolní komise nejméně 3 dny před jejím zasedáním. Zasedání komise lze svolat i uvedením data, místa a hodiny konání kontrolní komise, včetně programu jejího příštího jednání v zápise z předchozího zasedání.
3. Kontrolní komise je oprávněna podle své úvahy přizvat na své jednání i jiné členy orgánů družstva, a to buď na celý program jednání, nebo k jeho jednotlivým bodům.
4. Zasedání kontrolní komise řídí její předseda, v případě nepřítomnosti pak místopředseda kontrolní komise.
5. O průběhu jednání kontrolní komise se pořizuje zápis, který podepisuje předseda kontrolní komise. Každý člen komise má právo, aby v zápise byl uveden jeho odlišný názor na projednávanou záležitost. Zápis ze schůze kontrolní komise zveřejní její předseda do 10 pracovních dnů na webových stránkách bytového družstva.
6. V zápise z jednání kontrolní komise musí být jmenovitě uvedeni členové komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi. Pokud není prokázáno něco jiného, platí, že jmenovitě neuvedení členové kontrolní komise hlasovali pro přijetí daného usnesení.
7. Kontrolní komise je způsobilá se rozhodovat a přijímat usnesení, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů.
8. K platnému přijetí usnesení ve všech projednávaných záležitostech je třeba, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech, nikoliv jen přítomných členů kontrolní komise.

### **Článek 56.**

#### **Povinnosti a odměňování členů kontrolní komise**

1. Členové kontrolní komise jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo způsobit družstvu škodu. Je-li sporné, zda člen kontrolní komise jednal s péčí řádného hospodáře, nese důkazní břemeno tento člen. Tím nejsou nijak dotčena oprávnění členů kontrolní komise vyplývající z kontrolní působnosti tohoto orgánu družstva.
2. Na členy kontrolní komise se dále analogicky vztahují povinnosti uvedené v článku 50 odst. 4 těchto stanov jako na členy představenstva.

3. Členům kontrolní komise náleží za výkon funkce odměna. Pro stanovení její výše platí analogicky zásady přijaté v článku 51, odst. 5 těchto stanov jako pro členy představenstva družstva.

## **IX. JEDNÁNÍ DRUŽSTVA**

### **Článek 57.**

#### **Způsob jednání, zastupování a podepisování za družstvo**

1. Jménem družstva navenek jednají:
  - a) samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva
  - b) samostatně člen představenstva, který byl k tomu představenstvem písemně pověřen
2. Družstvo zastupují navenek osoby v rozsahu družstvem udělené plné moci.
3. Právní úkon, pro který je předepsána písemná forma činí jménem družstva předseda představenstva s jedním členem představenstva, nebo místopředseda představenstva s jedním členem představenstva.

## **X. HOSPODAŘENÍ DRUŽSTVA**

### **Článek 58.**

#### **Společná ustanovení k hospodaření družstva**

1. Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet.
2. Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z členských vkladů, výnosů z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatních výnosů a přijatých záloh na služby.
3. Družstvo podle svých potřeb kromě základního kapitálu zapisovaného do obchodního rejstříku vybírá od členů zálohy na opravy a investice a příspěvek na správu domu a pozemku.

### **Článek 59.**

#### **Dlouhodobé zálohy na opravy, dodatečné investice a na náklady spojené se správou majetku (dále jen fond oprav)**

1. Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného bytů a nebytových prostor, dotací poskytnutými státem, popř. dalších zdrojů.
2. Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizaci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
3. Výše příspěvku se stanoví v souladu s předpokládanými náklady na opravy, resp. výdaji na dodatečné investice a předpokládaným zůstatkem zálohy k začátku roku. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.

## **Článek 60.**

### **Způsob použití zisku a úhrada případné ztráty**

1. Členská schůze se při projednání řádné účetní závěrky usnese na použití zisku, případně na způsobu úhrady ztrát.
2. Zisk se použije podle rozhodnutí členské schůze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva nebo k rozdělení mezi členy. Mezi členy družstva může být rozděleno max. 33 % docíleného zisku, přičemž tato částka nesmí překročit součet výsledku hospodaření posledního skončeného účetního období a výsledku hospodaření minulých let.
3. Podíl člena na zisku určeném k rozdělení mezi členy se stanoví poměrem jeho splaceného vkladu ke splaceným vkladům všech členů ke dni schvalování účetní závěrky. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl poměrně krátí.
4. Členská schůze může schválit výplatu podílu na docíleném zisku za předpokladu, že má družstvo vytvořen fond ze zisku ve výši nejméně 30% základního kapitálu, který nelze rozdělit mezi členy. Výplatou podílu na zisku nesmí dojít k ohrožení uspokojování bytových potřeb členů družstva.
5. Členská schůze může uložit členům 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. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně, maximálně však do limitu dle předchozí věty. Uhrazovací povinnost lze uložit i jen těm členům družstva, kteří ztrátu družstvu způsobili nebo se na jejím vzniku podstatným způsobem podíleli. Osoba, která byla členem družstva pouze po určitou část účetního období, ve kterém vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.
6. Rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti člena musí obsahovat částku, o kterou se základní kapitál snižuje a jak bude s částkou, o kterou se základní kapitál snižuje, naloženo.

## **Článek 61.**

### **Účetní závěrka a výroční zpráva o hospodaření**

1. Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku.
2. Spolu s řádnou účetní závěrkou navrhne představenstvo i způsob rozdělení a užití zisku, případně způsob úhrady ztrát.
3. Představenstvo je povinno vypracovat každý rok výroční zprávu o hospodaření družstva za účetní období, kterou spolu s řádnou účetní závěrkou předkládá k projednání členské schůzi, a to nejpozději do konce pololetí následujícího roku.

## **XI. ZRUŠENÍ A ZÁNÍK DRUŽSTVA**

### **Článek 62. Zrušení družstva**

1. Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující
  - c) rozhodnutím soudu
  - d) jiným způsobem, který stanoví zákon
2. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
3. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
4. 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.

### **Článek 63. Zánik družstva**

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## **XII. SPOLEČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 64. Rozhodnutí orgánů družstva**

1. Rozhodnutí představenstva družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva se oznamují prokazatelným způsobem těmto členům, a to za použití elektronické pošty nebo datové pošty nebo prostřednictvím poštovních služeb.
2. Proti rozhodnutí představenstva, kterým nebylo návrhu, žádosti či jinému podnětu vyhověno, lze podat odvolání ke členské schůzi. Lhůta k podání odvolání činí 30 dnů a počíná dnem následujícím po doručení rozhodnutí, není-li jinde stanovami určeno jinak.
3. Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.
4. O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze.
5. Představenstvo může o odvolání rozhodnout samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

## **Článek 65.** **Doručování**

1. Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným prokazatelným způsobem (emailovou poštou nebo datovou poštou, osobním předáním), a to na adresu, kterou člen sdělil.
2. Doručení písemnosti doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito stanovami, jednacím řádem družstva a právními předpisy.
3. Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou.  
Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem voleného orgánu družstva nebo pověřenou osobou - zástupcem a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
4. Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a) při doručování písemností členem voleného orgánu družstva nebo pověřenou osobou, zástupcem, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí nebo odmítne
  - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, vrátí-li pošta písemnost družstvu, neboť člen svým jednáním doručení zmařil nebo odmítl-li člen písemnost převzít
  - c) datovou poštou, okamžikem jejího doručení

## **XIII.** **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **Článek 66.** **Platnost a účinnost stanov**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov, pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva.
2. Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst. 5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku.
3. Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst. 5 ZOK.
4. Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 29. Zář 2021, kterým došlo k úpravě stanov ze dne 7.10.2014 dle platných právních předpisů a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví-li ZOK o nabytí účinnosti stanov družstva něco jiného.

V Praze

Soňa T e p l á  
předseda představenstva