

Stanovy

Bytového družstva Dolní Třebonín

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: **Bytové družstvo Dolní Třebonín**
- 2) Sídlo: **Dolní Třebonín**
- 3) Bytové družstvo (dále jen "družstvo") je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddílu Dr. vložka 619 a má přiděleno identifikační číslo 26038111.
- 4) Informační deska družstva v elektronické podobě se nachází na adrese <http://bddt.cz>.
- 5) Právní poměry družstva upravuje zákon č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo může spravovat domy s byty ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen „zákon“) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za dluhy družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Čl.3

Činnost družstva

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů či bytů, na správě a provozu bytů a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je provoz bytových domů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním družstevních bytů.
- 3) Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví družstva, a družstvo ho poskytlo do nájmu členovi družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III. Členství v družstvu

Čl.4

Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze svéprávná fyzická osoba, která má na území České republiky trvalý pobyt, nebo právnická osoba se sídlem v České republice.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba .
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, a to:
 - a) dnem vzniku družstva při založení družstva,
 - b) dnem rozhodnutí představenstva družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí,
 - c) převodem nebo přechodem družstevního podílu

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky, případně pozdějším dnem uvedeným v rozhodnutí. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 2.000,- Kč a základního členského vkladu ve výši 2.000,- Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat minimálně firmu družstva a u uchazeče fyzické osoby její jméno, datum narození a bydliště a u uchazeče právnické osoby její název (firmu), identifikační číslo a sídlo.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce na prvním jednání představenstva konaném po doručení přihlášky družstvu, nejpozději však v měsíci následujícím po doručení přihlášky. Rozhodnutí představenstva musí být doručeno uchazeči, a to osobně nebo prostřednictvím doručujícího orgánu na adresu uvedenou v přihlášce. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání ke členské schůzi, která ho projedná na nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do patnácti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu není vyloučeno. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou společnými členy a podíl vůči družstvu spravuje správce společné věci, kterým může být jen jeden ze spoluvlastníků. Spoluvlastníci družstevního podílu jsou povinni písemně sdělit družstvu osobu, která bude vykonávat správu společné věci.
- 3) Zastavení družstevního podílu není vyloučeno.

Čl. 7

Společné členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají manželé jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů. Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 4) Společné členství manželů zaniká též:

- a) vypořádáním společného jmění manželů,
- b) marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku,
- c) rozhodnutím soudu,
- d) smrtí jednoho z bývalých manželů.

Čl. 8

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

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů, která v případě zrušení společného členství za trvání manželství musí mít formu veřejné listiny nebo dohodou bývalých manželů, na které musí být podpisy úředně ověřeny, nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce jednání a rozhodování členské schůze; jednání představenstva družstva nebo kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne,
- b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje zákonem a stanovami vymezené předpoklady pro účast v těchto orgánech,
- c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení,
- d) nahlížet do seznamu členů družstva za podmínek určených těmito stanovami (Čl. 27 odst.4),

- e) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu, a to na základě uzavřené smlouvy nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu a splní-li další podmínky určené stanovami,
- f) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství,
- g) vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze družstva,
- h) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- b) splnit další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16, ve stanovené výši a lhůtě podle těchto stanov a smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné včetně mimořádného příspěvku na dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice podle čl. 36 ve stanovené výši a lhůtě splatnosti,
- d) hradit příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu, a to zejména ve spojení povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva,
- e) dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně společných prostor a zařízení domu, udržovat v domě náležitý pořádek, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou,
- f) na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt, v případě opožděného převzetí družstevního bytu nahradit bytovému družstvu škodu, která takto vznikne, jakož i nahradit bytovému družstvu škodu, která vznikne opožděným oznámením o tom, že daný byt člen nepřevzme,
- g) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním bytu a doručováním písemností,
- h) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domu a bytů,
- i) podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být uložena ve větším rozsahu, než kolik činí skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou, která byla projednána členskou schůzí a k úhradě ztráty byl již přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let a nedělitelný a jiné fondy, které lze k úhradě ztráty použít a rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
- j) přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.

Čl. 14 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem podle čl. 15 a čl. 16.

- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 2.000,- Kč, slovy: dvatisíce korun českých. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena družstva klesnout pod výši základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) 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, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze.
- 5) Další členský vklad nemůže mít formu nepeněžitého vkladu.

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

Požizovací další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu.

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu lze vedle úhrady dalšího členského vkladu požizovacího podle předchozího článku 15 podmínit splacením dalšího členského vkladu podle tohoto článku. Tuto výši dodatečného dalšího členského vkladu stanoví představenstvo podle pravidel schválených členskou schůzí.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu, pokud by se týkalo společných prostor v domě, nebo při přijetí nájemce bytu za člena družstva.

Čl. 17

Převod družstevního podílu

- 1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takovéto smlouvy.
- 2) 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 družstvu a dluhů družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
- 3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Čl. 18

Převod části družstevního podílu

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11 na jiného člena nebo na jinou osobu splňující podmínky členství.

Čl. 19

Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,

- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkursu na majetek člena družstva,
- i) zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
- k) zánikem družstva bez právního nástupce

Čl. 20

Dohoda o zániku členství

Dohodou o zániku členství mezi členem a družstvem uzavřenou v písemné formě končí členství v ní sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody obdrží člen.

Čl. 21

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců. Běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.
- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení a doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato. Jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu. Takto může z družstva vystoupit pouze člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 22

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.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své členské povinnosti,

- b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství ,
 - c) zavrženímhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů,
 - d) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým,
 - e) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
- a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména když výše dluhu na nájemném přesáhne trojnásobek měsíčního nájemného,
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
- 3) Před rozhodnutím o vyloučení je představenstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním povinností přestal nebo následky svého jednání odstranil; k tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta,nejméně však 30 dnů. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.
- 4) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky ke členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat jeho odůvodněné námitky ke členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 6) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o námitkách proti rozhodnutí představenstva se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí a vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.
- 9) Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství člena v družstvu nezanklo.

Čl. 24 Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněné vkladové povinnosti člena v družstvu; u nájemce družstevního bytu se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu.

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Vypořádací podíl podle čl. 25 je splatný uplynutím 3 měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu, jehož byl bývalý člen nájemcem.
- 2) Byl-li člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta podle odstavce 1 až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

Čl. 27

Seznam členů

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

Čl. 28

Přenechání družstevního bytu do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu uzavřenou na dobu určitou přenechat družstevní byt k užívání fyzické popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva, pokud o družstevní byt nemá zájem

žádný z členů družstva. V tomto případě nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15 a čl. 16. Výše nájemného se určí ve smlouvě.

Část IV.

Nájem družstevního bytu

Čl.29

Sestavování pořadníků

Družstvo sestavuje pořadníky podle druhů a forem výstavby. Návrh pořadníku pro výstavbu konkrétních bytů se předkládá představenstvu ke schválení.

Čl.30

Přidělování bytů (rodinných domů)

Byty (rodinné domky) přiděluje představenstvo družstva.

Čl.31

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká nájemní smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechá svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (nebytový prostor).
 - 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy
 - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevního bytu (nebytového prostoru), vydaného příslušným orgánem družstva
 - b) převodem členských práv a povinností
 - c) na základě dohody o výměně bytu
 - d) na základě zdědění členského podílu
 - e) nájem družstevního bytu (nebytového prostoru) vzniká nájemní smlouvou, kterou uzavírá obec Dolní Třebonín, a to na základě uzavřené smlouvy o sdružení
 - f) nájemní smlouvu při převodu členských práv a povinností uzavře obec Dolní Třebonín pouze za předpokladu, že převádějící člen družstva řádně doloží, že má ke dni převodu vypořádaný veškeré závazky a pohledávky vůči bytovému družstvu a obci Dolní Třebonín
- V případě bodu b) a c) je součástí nájemní smlouvy „Příloha o vypořádání a úhradě pohledávek“

Čl. 32

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu úplný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a dle možností zlepšovat.
- 2) Veškeré *drobné opravy* v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou hradí nájemce
Drobnými opravami v bytě (rodinného domku) *nejsou:*

- *opravy a výměny vodoinstalačních, kanalizačních plynových a topných rozvodů (včetně topných těles)*
 - *vnější nátěry truhlářských prvků*
 - *výměny van, umyvadel, WC, sporáků (jsou-li součástí bytu), kuchyňských linek (jsou-li součástí bytu)*
 - *plynových lokálních kotlů*
- kde je zřejmé, že se jedná o běžné opotřebení

Čl.33

- 1) Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu (rodinného domku), má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit a požadovat od něho náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do tří měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu o včasné provedení oprav bytu (rodinného domku), má právo družstvo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo a požadovat náhradu.

Čl.34

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

Čl.35

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

Čl.36

Člen – nájemce družstevního bytu (rodinného domku) nesmí provádět stavební úpravy ani změnu v bytě (rodinného domku) bez souhlasu družstva.

Čl.37

Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu (rodinného domku) a jiné podstatné změny v bytě (rodinného domku) pouze se souhlasem člena – nájemce družstevního bytu (rodinného domku)

Čl.38

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Člen – nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (rodinného domku) ve výši skutečných nákladů družstva vynaložených na provoz a správu.
- 2) Součástí nájemného je také částka určená na dotaci rezerv na opravu bytů (rodinných domků). Jeho výši určí představenstvo v souladu s mírou postupného opotřebení družstevních bytů (rodinných domků).
- 3) Záloha na nájemné se platí měsíčně.

- 4) Spolu se zálohou na nájemné a zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytů hradí člen na jeho byt (rodinný domek) připadající částku úmoru a úroku úvěru poskytnutého **obci** na výstavbu peněžním ústavem.
- 5) Nezaplatí-li člen nájemce družstevního bytu (rodinného domku) zálohu na nájemné a zálohu za plnění poskytovaných služeb s užíváním bytu a částku uvedenou v odstavci 4) tohoto článku do 5 dnů od jejich splatnosti, je povinen družstvu zaplatit poplatek z prodlení.
- 6) Vyúčtování záloh na nájemné a plateb dle bodu 4) tohoto článku provede družstvo max. do 30 června příštího roku. Rozdíl mezi zálohou a skutečnými náklady - přeplatek, případně nedoplatek je povinno družstvo, případně člen družstva – nájemník uhradit druhé straně do 30 kalendářních dnů po obdržení vyúčtování.

Čl.39

Společný nájem družstevního bytu

- 1) Společný nájem může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem vznikne, jestliže za trvání manželství manželé, nebo jeden z nich se stane nájemcem bytu (rodinného domku).
- 3) Jestli-že se stal nájemcem bytu (rodinného domku) jeden z manželů před uzavřením manželství, uzavřením manželství společný nájem nevznikne. Uzavřou-li budoucí manželé předmanželskou smlouvu, ve které bude uvedeno souhlasné stanovisko stávajícího nájemce bytu (rodinného domku) se zápisem budoucího manžela (manželky), aby se stal členem – nájemcem bytu (rodinného domku), společný nájem bytu vznikne.
- 4) Běžné náležitosti, týkající se společného nájmu družstevního bytu může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je potřebný souhlas obou manželů, jinak je úkon neplatný.

Čl.40

Právo společného nájmu dr. bytu mezi manžely zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
- b) dohodou rozvedených manželů – společných členů družstva, popř. rozhodnutím soudu
- c) smrtí jednoho z manželů
- d) zánikem nájmu družstevního bytu

Čl.41

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vznikne-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat družstevní byt tomu z rozvedených manželů, který byl určený jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne soud.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, přechází členství v družstvu a nájem na dědice, kterému připadl **členský** podíl.
- 4) Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, zůstává členem družstva a jediným nájemcem družstevního bytu pozůstalý manžel.

Čl.42

Podnájem bytu (část bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu, nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva.
- 2) Nemůže-li nájemce ze závažných důvodů po delší dobu byt užívat a nesouhlasí-li družstvo bez vážných důvodů s tím, aby pronajatý byt (rodinný domek) nebo jeho část nájemce přenechal jinému do podnájmu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 3) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

Čl.43

Zánik nájmu družstevního bytu

Nájem družstevního bytu zaniká:

- 1) zánikem členství nájemce družstevního bytu
- 2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem ke dni stanoveným v dohodě
- 3) písemnou výpovědí člena – nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.
- 4) výpovědí nájmu družstevního bytu s přivolením soudu podle § 771 obč. zák.
- 5) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu

Čl.44

Bytové náhrady

Člen – nájemce družstevního bytu (rodinného domku), jemuž zanikl nájem bytu, není povinen se z bytu vystěhovat, dokud mu není zajištěna odpovídající bytová náhrada. I bez zajištění bytové náhrady je povinen se z bytu vystěhovat, jestliže mu není třeba poskytnout náhradní byt, ani náhradní ubytování. Co se rozumí v konkrétních případech bytovou náhradou, stanovuje Občanský zákoník - § 712.

Čl.45

Nájem nebytových prostor

- 1) O nájmu nebytových prostor platí přiměřené ustanovení o nájmu bytů.
- 2) Jde-li o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání jen jednoho z manželů, právo společného nájmu nevznikne.
- 3) Nájem a podnájem nebytových prostor postavených bez účasti členů upravuje zákon č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Čl.46

Převod bytů na členy družstva

- 1) Družstevní byt lze převést pouze členovi družstva, který je nájemcem tohoto družstevního bytu.
- 2) Družstvo je povinno uzavřít s členem družstva smlouvu o převodu jednotky zahrnující byt pronajatý tomuto členovi družstva a podíl na společných částech nemovité věci ve smyslu § 1159 obč.zák. (dále jen "jednotka"), pokud člen písemně požádá družstvo o převod jednotky, a to za podmínky, že družstvo vůči tomuto členovi neviduje žádnou pohledávku a člen předloží potvrzení Obce Dolní Třebonín, že nemá žádný dluh vůči obci. Člen je oprávněn požádat o převod jednotky nejdříve po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu, v němž se družstevní byt nachází, pokud Obec Dolní Třebonín nevyjednala podle nařízení vlády č.209/2013 Sb. lhůtu kratší.
- 3) Družstvo je povinno bezodkladně poté, co se stane výlučným vlastníkem bytových domů a pozemků, na nichž jsou bytové domy postaveny, a co obdrží žádost člena o převod jednotky, učinit prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám a následně podat u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad prohlášení do katastru nemovitostí. Po vkladu prohlášení družstvo uzavře s členem družstva smlouvu o bezúplatném převodu příslušné jednotky.
- 4) Družstvo je povinno bezodkladně poté, co se stane výlučným vlastníkem rodinných domů a pozemků, na nichž jsou rodinné domy postaveny a co obdrží žádost člena o převod rodinného domu, uzavřít s členem družstva, který nemá žádný závazek vůči družstvu ani vůči Obci Dolní Třebonín, smlouvu o bezúplatném převodu příslušného rodinného domu do vlastnictví.
- 5) Po dohodě družstva a všech členů, kteří jsou nájemci bytů v konkrétním bytovém domě, může být převod vlastnictví realizován jiným způsobem, než převodem jednotky, např. převodem domu jako celku do spoluvlastnictví příslušných členů družstva.
- 6) Členové družstva jsou povinni uhradit družstvu náklady spojené s vypořádáním spoluvlastnictví k bytovým domům a rodinným domkům s Obcí Dolní Třebonín a s převodem pozemků od obce a s převodem bytů a rodinných domků z bytového družstva do vlastnictví člena družstva.

Část V. Orgány družstva

Čl. 47

Orgány družstva jsou

- Členská schůze
- Představenstvo
- Kontrolní komise

Čl. 48

Členem orgánů družstva může být jen člen družstva.

Čl. 49

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

Čl. 50

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánu podle těchto stanov.

- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.

Čl. 51

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

Čl. 52

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

Čl. 53

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a kontrolní komise družstva 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 členem jsou pouze jiná družstva. Pokud byla členská schůze na skutečnost uvedenou v předchozí větě v okamžiku zvolení člena představenstva (kontrolní komise) výslovně upozorněna nebo vznikla-li tato skutečnost později a člen představenstva (kontrolní komise) na ni družstvo písemně upozornil, má se zato, že člen představenstva (kontrolní komise) činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy došlo k upozornění na skutečnosti uvedené v první větě tohoto odstavce.

Čl. 54

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech, nejde-li o hlasování o změně stanov, se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu družstva (společným členům) i každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 55

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

Čl. 56

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo jednání orgánu,

- b) program jednání,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování,
 - e) námitky členů.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných členů s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
 - 3) V zápise z jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování.
 - 4) Zápis o průběhu jednání orgánu družstva se vyhotoví do 15 dnů ode dne konání jednání. Zápis podepíše ten, kdo jednání orgánu svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.
 - 5) V případě zápisu z členské schůze má každý člen družstva právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí a má právo na vydání kopie zápisu za podmínky, že družstvu uhradí účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořízením.

Čl. 57 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
 - a) rozhodovat o změně stanov, pokud nedochází k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
 - b) přijímat a měnit jednací řád a volební řád,
 - c) volit a odvolávat členy a náhradníky členů představenstva, členy a náhradníky členů kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech,
 - d) rozhodovat o určení odměny členů představenstva a kontrolní komise,
 - e) schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku a mezitímní účetní závěrku,
 - f) schvalovat poskytnutí finanční asistence,
 - g) schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
 - h) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
 - i) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku,
 - j) rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty,
 - k) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva,
 - l) rozhodovat o použití rezervního fondu,
 - m) rozhodovat o vydání dluhopisů,
 - n) rozhodovat o přeměně družstva,
 - o) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
 - p) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
 - q) schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
 - r) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu,
 - s) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro tvorbu a použití dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice,
 - t) schvalovat výši poplatku na správu družstva,
 - u) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva,
 - v) projednávat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva,
 - w) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se

jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.

- 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na níž 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) Členská schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Členská schůze, na které se má projednávat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je sestavena.
- 6) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi
 - a) je-li to v důležitém zájmu družstva,
 - b) zjistí-li, 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 všechna okolnosti předpokládat nebo že se družstvo dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního řádu a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě,
 - c) požádá-li ji o svolání členské schůze kontrolní komise nebo alespoň 10% členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů.
- 7) Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu poté, co jí tato povinnost vznikla z důvodu dle odstavce 6 písm.a) nebo c) tohoto článku stanov, může svolat členskou schůzi i jeden nebo více členů představenstva nebo kontrolní komise družstva nebo likvidátor družstva.
- 8) Obdrží-li představenstvo žádost o svolání členské schůze dle odstavce 6 písm.c) stanov, je povinno členskou schůzi svolat tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti. Není-li takto členská schůze představenstvem svolána, musí být členská schůze svolána jedním nebo některými členy představenstva, kontrolní komisí nebo likvidátorem družstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechna úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy, kteří o svolání členské schůze požádali. Pokud není takto svolaná schůze usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi.
- 9) Svolání členské schůze se oznamuje uveřejněním pozvánky na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně písemnou pozvánkou zaslou všem členům družstva na adresu bydliště či sídla člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání členské schůze.
- 10) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva,
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určena tak, aby co nejméně omezovala možnost člena se schůze zúčastnit,
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze nebo náhradní členská schůze,
 - d) program členské schůze,
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.K pozvánce se přikládají veškeré doklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 11) Na žádost 10% členů, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Povinnost svolat novou členskou schůzi tím není dotčena, ledaže je záležitost, která byla předmětem této žádosti na členské schůzi projednána za účasti a souhlasu všech členů družstva.

Čl. 58

- 1) Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
- 2) Právo účasti na členských schůzích mají oba manželé – společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
- 3) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů mající vyšší počet hlasů.
- 4) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové.
- 5) Každý člen má jeden hlas.
- 6) Pro posouzení schopnosti schůze se usnášet a stanovení počtu hlasů potřebných k přijetí usnesení se započítávají pouze hlasy členů, jejichž členství ke dni konání členské schůze trvá.
- 7) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo stanovy nevyžaduje vyšší počet potřebných hlasů.
- 8) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud jsou přítomny dvě třetiny všech členů a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů, pokud má být přijato usnesení o
 - a) schválení poskytnutí finanční asistence,
 - b) uhrazovací povinnosti,
 - c) zrušení družstva a s likvidací,
 - d) přeměně družstva,
 - e) vydání dluhopisů.
- 9) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov,
 - b) zrušení družstva s likvidací,
 - c) přeměnu družstva,
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 10) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá svolavatel, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původní členská schůze a samostatnou pozvánkou. Náhradní členská schůze se musí konat nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se měla konat původní členská schůze. Náhradní členská schůze je schopna 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.
- 11) Právo zúčastni se členské schůze mají členové kontrolní komise, členové představenstva, likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování.
- 12) Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se dotýká přímo oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslanou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů a má právo zúčastnit se členské schůze v části, která se ho týká. Pokud tento člen požádá před hlasováním členů o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

Čl. 59

Rozhodování per rollam

- 1) Tyto stanovy připouští, aby o záležitostech spadajících do působnosti členské schůze bylo rozhodováno per rollam.
- 2) Družstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze v tomto případě zašle všem členům družstva písemný návrh rozhodnutí, který obsahuje
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů od doručení návrhu členovi,
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen ve stanovené lhůtě družstvu písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 4) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 5) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být i vyjádření člena ve formě veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, kterého se vyjádření týká.
- 6) Osoba oprávněná jednání svolat oznámí výsledek rozhodování včetně dne jeho přijetí všem členům družstva bez zbytečného odkladu ode dne přijetí rozhodnutí, a to způsobem stanoveným těmito stanovami pro svolání členské schůze.

Čl. 60

- 1) Každý člen, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva.
- 2) Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi (per rollam), právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí podle Čl.63 těchto stanov.
- 3) Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

Čl. 61

Představenstvo

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo.
- 2) Představenstvo zastupuje družstvo navenek ve všech věcech. Za družstvo právně jedná ve všech věcech samostatně předseda představenstva nebo místopředseda představenstva, vyjma právního jednání činěného v písemné formě, kdy za družstvo právně jedná vždy společně dva členové představenstva.
- 3) Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.

Čl. 62

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

- 5) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce nastupuje na jeho místo náhradník, podle pořadí v jakém byli náhradníci zvolení členskou schůzí.
- 6) Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena představenstva podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové představenstva a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 8) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva, (dále jen „předseda“) a místopředsedu představenstva.

Čl. 63

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda, popř. pověřený člen představenstva, písemnou pozvánkou zaslou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořadí jednání. K pozvánce se předkládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Čl. 64

Organizování práce představenstva

Předseda představenstva:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání a organizačně zajišťuje plnění usnesení představenstva.

Čl. 65

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůze a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 2) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva a k návrhu na uhrazovací povinnost.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace a doklady o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.
- 4) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje sjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise.
- 6) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.

Čl. 66

- 1) Kontrolní komise má 3 členy a 1 náhradníka. Náhradník nastupuje na uvolněné místo člena kontrolní komise.
- 2) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 3) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 4) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Nesmí tak však učinit v době, která je pro družstvo nevhodná. Jeho výkon funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li kontrolní komise na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 5) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce, nastupuje na jeho místo zvolený náhradník.
- 6) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolený náhradník, který by nastoupil na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 7) Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí z členů družstva tak, aby členové kontrolní komise nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 8) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu.

Čl. 67

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda kontrolní komise, popř. pověřený člen kontrolní komise, písemnou pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze poštou, popř. elektronickou poštou, pokud se tak usnese kontrolní komise hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořad jednání. K pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat písemné podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby.
- 3) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověření členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

Část VI. Hospodaření družstva

Čl. 68

Financování činnosti družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, příp. z jiných zdrojů.

Čl. 69

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu.

Čl. 70

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů, jde-li o další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací), příp. další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo.

Čl. 71

Fond pořizovacích dalších členských vkladů podle čl. 15

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 15, který je součástí základního kapitálu se tvoří z peněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem z dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domů nebo k pořízení pozemků příslušejících k domům.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením bytových domů, technickým zhodnocením domů nebo s pořízením pozemků příslušejících k domům.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu a souvisejícího pozemku, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné, při úplatném převodu družstevního bytu nebo souvisejícího pozemku, je-li na úhradu kupní ceny započítán nabyvateli další členský vklad nebo vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 72

Fond dodatečných dalších členských vkladů podle čl. 16

- 1) Fond dalších členských vkladů podle čl. 16, který je součástí základního kapitálu, se tvoří dalšími členskými vklady uhrazenými podle čl. 16.

Čl. 73

Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice

- 1) Dlouhodobý finanční zdroj na opravy i investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky.
- 2) Dlouhodobý finanční zdroj se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytových domů.
- 3) Způsob tvorby a použití dlouhodobého finančního zdroje může podrobně upravit směrnice družstva schválená členskou schůzí.

Část VII.

Zrušení a likvidace

Čl. 74

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

Čl. 75

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

Čl. 76

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci jestliže:
 - a) vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek,
 - b) nesplňuje nadále předpoklady vyžadované pro vznik družstva zákonem,
 - c) nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se,
 - d) není schopno po dobu delší než jeden rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel,
 - e) nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi členy,
 - f) porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem,
 - g) provozuje činnost, která je v rozporu se zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

Čl. 77

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

Čl. 78

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

Část VIII. Společná ustanovení

Čl. 79

Rozhodnutí orgánů družstva týkající se členů

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak. Odvolání se považuje za včas podané v případě, že se člen řídil nesprávným poučením odvolání nebo jestliže poučení od odvolání nebylo dáno. V tomto případě činí lhůta pro odvolání tři měsíce od doručení rozhodnutí.
- 3) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze, jejíž rozhodnutí je konečné.
- 4) Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže tomuto odvolání v plném rozsahu vyhoví a nebudou tím dotčeny zájmy třetích osob.

Čl. 80

Doručování

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

Čl. 81

Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jež je rozhodující pro její počátek.
- 2) Konec lhůty určené podle týdnů, měsíců nebo let připadá na den, který se jmenováním nebo číslem shoduje se dnem, na který připadá událost, od níž lhůta počíná není-li takový den v měsíci, padne poslední den lhůty na jeho poslední den.
- 3) Byla-li lhůta prodloužena, má se v pochybnostech zato, že nová lhůta počíná dnem, který následuje po uplynutí lhůty původní.
- 4) Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek je posledním dnem lhůty následující pracovní den.
- 5) Představenstvo může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do patnácti dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání a učinil-li v téže lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul jeden rok a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

Část IX.

Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 82

Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím účinnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov, se však posuzují podle dosavadních stanov.

Čl. 83

- 1) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jímž vznikla funkce před účinností těchto stanov a ke dni účinnosti těchto stanov trvá, skončí podle pravidel stanovených dosavadními právními předpisy dosavadními stanovami a jinými vnitřními předpisy družstva.

Čl. 84

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 16.srpna 2017 a nabývají účinnosti dnem 16.srpna 2017.