

STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

TRIBYT UH, bytové družstvo

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

- 1) Firma: TRIBYT UH, bytové družstvo
- 2) Sídlo: Štěpnická 1086, 686 06 Uherské Hradiště
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddílu Dr, vložka 3354 a má přiděleno identifikační číslo 262 44 209.
- 4) Právní poměry družstva upravuje zákon č. 90/2012 Sb. (dale jen zákon) a tyto stanovy.

Čl. 2

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem 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 závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

Část II. Činnosti družstva

Čl. 3

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
 - a) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:
 - aa) provozu a správě bytového domu, popř. dalších staveb s provozem a správou domu spojených, a pozemku ve vlastnictví družstva nebo členů družstva, včetně zajišťování údržby, oprav, modernizace či rekonstrukce, a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely;
 - ab) poskytování a zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva;
 - ac) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním;
 - b) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, jako svoji vedlejší a doplňkovou činnost.
- 3) Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.

Část III. Členství v družstvu

Čl. 4 Vznik členství

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která nesplňuje další podmínky uvedené v odst. 1).
- 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.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

Čl. 5

- 1) Rozhodnutím představenstva vzniká členství dnem, kdy představenstvo rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši schválené členskou schůzí, základního členského vkladu ve výši 750,00 Kč a dalšího členského vkladu ve výši 3.250,00 Kč jako zálohy va vklad dle čl. 15, písemná smlouva uchazeče o členství o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho členského vkladu.
- 2) Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději na první schůzi v měsíci následujícím po dni, kdy byla družstvu přihláška doručena. Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat ve lhůtě patnáct dnů ode dne doručení rozhodnutí odvolání k členské schůzi, které je projedná při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.
- 4) Členství vzniká i nabytím účinnosti dohody o převodu družstevního podílu a v důsledku dědění po zůstaviteli, který byl členem družstva.

Čl. 6

Družstevní podíl

- 1) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno s výjimkou společného jmění manželů.
- 3) Zastavení družstevního podílu, zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu a vložení družstevního podílu do majetku svěřeneckého fondu je 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 jeden hlas.
- 2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.
- 3) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným

členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

- 5) Společné členství manželů zaniká:
 - a) vypořádáním společného jmění manželů;
 - b) marným uplynutím lhůty pro vypořádání společného jmění manželů podle občanského zákoníku.

Čl. 8

- 1) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 2) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich.

Čl. 9

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 10

Přeměna členství

- 1) K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů, rozhodnutím soudu nebo v důsledku zániku manželství rozvodem nebo smrtí jednoho z manželů.

Čl. 11

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 12

Členská práva

- 1) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze. Schůze představenstva družstva nebo schůze kontrolní komise družstva se člen má právo zúčastnit jen tehdy, pokud o jeho účasti představenstvo družstva nebo kontrolní komise rozhodne;
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, pokud splňuje podmínky dané těmito stanovami a zákonem;
 - c) obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty týkajícími se činnosti družstva na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení;
 - d) nahlížet do seznamu členů družstva;
 - e) uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru do třiceti dnů po vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě jím stanovené;
 - f) uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to na základě uzavřené smlouvy podle písm. e) s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu nebo z jiných

zákonem stanovených důvodů (např. v důsledku dědění), splní-li další podmínky určené stanovami;

- g) obdržet vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství;
- h) platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v rozsahu pouze účelně vynaložených nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně splátek úvěru, který družstvo přijalo za účelem pořízení domu, pozemku nebo družstevního bytu, úhrady nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterých se družstevní byt nachází, a včetně příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do tohoto domu;
- i) obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům, za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejich pořízením;
- j) vyžádat si k nahlédnutí zápis z jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům;
- k) obdržet roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí;
- l) účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo svým členům poskytuje.

Čl. 13

Členské povinnosti

- 1) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat zákon, jiné právní předpisy a stanov y 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 do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice podle čl. 40) a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek z vyúčtování těchto záloh;
 - d) uhradit družstvu úrok z prodlení za prodlení delší než pět dnů ode dne splatnosti, ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,00 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu neuhrazeného nájemného za družstevní byt (družstevní nebytový prostor) a úhrad za plnění poskytovaná s jeho užíváním včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, minimálně však ve výši dle zákona;
 - e) hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhradu za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo nesouvisející s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to zejména ve spojení se změnou v členské evidenci, s povolením stavebních úprav v bytě, s povolením podnájmu, s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené příslušným orgánem družstva;
 - f) dodržovat domovní řád, dodržovat hygienické předpisy a předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt včetně sklepa a družstevní nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou;
 - g) na základě uzavřené smlouvy o nájmu volného bytu (nebytového prostoru) bez právního předchůdce, ve lhůtě stanovené družstvem převzít tento byt (nebytový prostor) a platit platby spojené s užíváním bytu ode dne uvedeného ve smlouvě, i kdyby byt skutečně neužíval, nedohodne-li se s družstvem jinak;
 - h) oznamovat a doložit družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro

vedení členské a bytové evidence, rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) a pro doručování písemností;

- i) umožnit osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a stavy měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel a další práce nutné k řádnému provozu domů a bytů (nebytových prostor);
- j) 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;
- k) podílet se na údržbě domu a úklidu jeho společných prostor a okolí v rozsahu a způsobem stanoveným členskou schůzí nebo podle rozpisu úklidu společných prostor, pokud člen tuto povinnost nesplní, je povinen uhradit družstvu náklady spojené s náhradním zajištěním úklidu;
- l) zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval nebo čím by vážně ohrožoval výkon práv jiného nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), proto zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, pachy, kouřem, plyny, parami, pevnými a tekutými odpady, stíněním a další;
- m) 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 je ve výši 750,00 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena v družstvu klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře představenstvo se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc nebo provedení jaké práce anebo poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu pro splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu, ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze ani jiný orgán družstva.
- 5) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu, určený dohodou družstva a vkladatele, a to na náklad vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.
- 7) Nepeněžitý vklad schvaluje před jeho vložení členská schůze.

Čl. 15

Požizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo na pořízení pozemku příslušejícího k domu. Záloha na vklad se může tvořit i dle čl. 5, odst. 1).

- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v domě, na jeho technickém zhodnocení nebo pořízení pozemku k němu příslušejícího.
- 3) Další členský vklad se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt (nebytový prostor) družstevním bytem (družstevním nebytovým prostorem).

Čl. 16

Dodatečný další členský vklad

- 1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) lze vedle úhrady pořizovacího dalšího členského vkladu podle čl. 15 podmínit splacením dodatečného dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví představenstvo.
- 2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) formou nástavby, přístavby či vestavby v domě nebo při přijetí nájemce bytu (nebytového prostoru) za člena družstva.
- 3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na technické zhodnocení domu se dodatečný další členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem podle čl. 15.

Čl. 17

Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
 - a) dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva;
 - b) vystoupením člena;
 - c) vyloučením člena;
 - d) převodem družstevního podílu;
 - e) přechodem družstevního podílu;
 - f) smrtí člena družstva;
 - g) zánikem družstva bez právního nástupce;
 - h) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva;
 - i) 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 vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho obydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel;
 - j) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, není-li družstevní podíl převoditelný, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením družstevního podílu, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení družstevního podílu po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut.
- 2) Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:
 - a) zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodů než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;
 - b) skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.
- 3) Členství podle odst. 2), písm. a) a písm. b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do čtyř měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 18

Dohoda

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

Čl. 19

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.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do tří měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak právo člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov zaniká. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 20

Převod družstevního podílu

- 1) Člen může převést svůj družstevní podíl na osobu, která splňuje podmínky vzniku členství dle zákona a čl. 4 těchto stanov.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení 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. Podpisy nabyvatele i převodce na listině, kterou se družstvu prokazuje převod družstevního podílu, musí být úředně ověřeny.
- 3) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu (družstevnímu nebytovému prostoru) dochází k převodu nájmu nebo práva na uzavření nájemní smlouvy, včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), anebo s právem na uzavření nájemní smlouvy.
- 4) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 5) Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu za měsíc, ve kterém došlo k převodu družstevního podílu, má nabyvatel.
- 6) Nabyvatel družstevního podílu je povinen uzavřít s družstvem jako pronajímatelem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nájemní smlouvu nejpozději do patnácti dnů ode dne, kdy na něj byl převeden družstevní podíl.
- 7) Převodce a nabyvatel se mezi sebou vzájemně vypořádají. Předmětem finančního vypořádání je také zůstatek nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za období od převodu do konce kalendářního roku, technické zhodnocení bytu a veškeré škody na součástech bytu a jeho zařízení.
- 8) Družstevní podíl nelze převést na právnickou osobu, neboť nesplňuje podmínku vzniku členství v družstvu.

Čl. 21

Převod části družstevního podílu

- 1) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 11.

Čl. 22

Přechod družstevního podílu

- 1) Na dědice družstevního podílu přechází dnem smrti zůstavitele nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.
- 3) Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však jeden měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí být písemná a podpis dědice musí být úředně ověřen. K výpovědi musí být připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné. Výpovědní doba činí tři měsíce ode dne jejího doručení družstvu a po dobu jejího běhu není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva. Podá-li dědic výpověď, platí, že se členem družstva nestal.

Čl. 23

Vyloučení člena z družstva

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud:
 - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti;
 - b) přestal splňovat podmínky pro vznik členství;
 - c) zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů;
 - d) zneužil seznam členů;
 - e) po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým;
 - f) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi;
 - g) nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt (nebytový prostor), nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu anebo proti členovi družstva. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost vyloučení a výzva členovi, aby s porušováním členských povinností přestal a vzniklé následky odstranil, k čemuž se poskytne přiměřená lhůta, nejméně však třicet dnů.
- 5) O vyloučení rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí, jinak toto právo zaniká, k případným námitkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení

rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek a potvrzení rozhodnutí představenstva o vyloučení.
- 9) 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 mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení i v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.

Čl. 24

Zánik družstva

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

Čl. 25

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven účetní hodnotě splněného členského vkladu ke dni zániku členství, a to:
 - a) u nebydlícího člena (člen, kterému dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru podle čl. 33) se rovná zpravidla základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu tvořeného dle čl. 15, odst. 1), věta druhá;
 - b) u nájemce družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu;
- 2) Bývalý člen družstva ani jeho právní nástupci nemají v případě zániku členství kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nárok na jakýkoli jiný podíl na majetku družstva.

Čl. 26

Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta tří měsíců až ode dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl podle čl. 25 písm. b) je splatný uplynutím tří měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím tří měsíců od projednání řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Čl. 27 Seznam členů

- 1) Družstvo vede seznam všech svých členů. Do seznamu členů se zapisuje:
 - a) jméno, datum narození, bydliště, případně také jiná členem určená adresa pro doručování;
 - b) den a způsob vzniku a zániku členství v družstvu,
 - c) výše členského vkladu v členění na základní členský vklad, další členský vklad podle čl. 15 odst. 1), další členský vklad podle čl. 15 odst. 2) a další členský vklad podle čl. 16 a dále v členění podle druhu majetku, na jehož pořízení byl další členský vklad podle čl. 15 (pořizovací) použit (byt nebo nebytový prostor a pozemek) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit družstvu každou změnu osobních 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. Osobní údaje členů družstvo zpracovává za účelem evidence členů družstva a jim příslušejících práv a povinností a za účelem správy bytů (nebytových prostor). Družstvo je povinno zajistit ochranu těchto údajů v souladu s právními předpisy.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen požaduje vydání tohoto potvrzení častěji nežli jedenkrát za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Představenstvo je povinno umožnit nahlédnout do příslušné části seznamu každému, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, písemný souhlas tohoto člena musí být podepsán s úředním ověřením.
- 5) Údaje, které jsou zapsány v seznamu členů, je družstvo oprávněno používat pouze pro své potřeby ve vztahu k členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají, pokud povinnost poskytnout údaje nevyplývá pro družstvo ze zákona.
- 6) Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká, a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

Část IV.

Pořadníky a vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 28 Sestavování pořadníků

- 1) Pořadníky sestavuje představenstvo s přihlédnutím k potřebě družstva, k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě či jiném způsobu pořízení bytu.

Čl. 29

- 1) Pořadník schvaluje členská schůze.
- 2) Schválený pořadník musí být po dobu jeho platnosti zveřejněn způsobem v družstvu obvyklým.

Čl. 30

Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Při splnění podmínek určených ve stanovách uzavírá budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) představenstvo družstva se členy podle jejich pořadí v pořadníku.
- 2) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu

(čl. 12, odst. 1), písm. e)) se členem družstva v případech:

- a) uzavření smlouvy o zajištění výstavby bytů;
 - b) hodných zvláštního zřetele, zejména z důvodů důležitých potřeb bytového družstva;
 - c) kdy byt, který člen v družstvu užívá, se stal neobyvatelným, nebo byl-li člen družstva zbaven práva na uzavření budoucí smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo práva nájmu nesprávným postupem družstva;
 - d) návrhu obecního úřadu, kdy užívaný družstevní byt byl uvolněn vyklizením dosavadního nájemce do náhradního bytu (ubytování) poskytnutého tímto obecním úřadem.
- 3) Mimo pořadník může představenstvo uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu (čl. 12 písm. f)) se členem družstva v případech:
- a) uvolnění bytu, kdy družstvo nesestavilo pořadník, anebo pořadník sestavilo, ale členové v něm zařazení byli již uspokojeni, popř. nemají o nájem bytu zájem;
 - b) kdy členům, kterým dříve zaniklo právo nájmu vyloučením, tento byt stále užívají a skýtají záruky řádného plnění povinností člena družstva;
 - c) kdy členům, kterým dříve zaniklo členství postižením družstevního podílu v případě, že exekuce nebo výkon rozhodnutí byl pravomocně zastaven.

Čl. 31

- 1) Před postupem podle čl. 30 družstvo vyzve člena, aby splatil další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16.
- 2) Nesplatí-li člen ve lhůtě stanovené ve smlouvě o dalším členském vkladu další členský vklad podle čl. 15, popř. čl. 16, nebo odmítne-li písemně uzavření smlouvy podle čl. 30, právo na uzavření smlouvy zaniká.

Čl. 32

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na dobu určitou

- 1) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný ze členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz bytového domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě.

Část V.

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

Čl. 33

Vznik nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) nebo společným členům (nájemcům) - dále jen "nájemce" do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor). Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Při převodu nebo přechodu družstevního podílu (např. nabytím při dědění nebo nuceném prodeji na základě zákona) přechází nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) na právního nástupce se všemi právy a povinnostmi s tím spojenými. Nájemní smlouva mezi družstvem a novým nájemcem v tomto případě nezakládá nájemní vztah, ale deklaruje jeho existenci a pokračování a obsahuje aktualizované osobní údaje. Družstvo při převodu nebo přechodu družstevního podílu byt (nebytový prostor) novému nájemci neodevzdává, neodpovídá za stav, v němž ho zanechal právní předchůdce, ani za jeho obyvatelnost, způsobilost k nastěhování nebo způsobilost k užívání.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), označení jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění

poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 34

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Nájemce je oprávněn a povinen řádně užívat a udržovat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) včetně společných prostor a zařízení domu (stavby) a chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, zničením nebo ztrátou, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a jiná pravidla stanovená pro užívání a údržbu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a domu družstvem.
- 2) S nájemcem bytu mohou na základě jeho práva v bytě bydlet jeho příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen nájemce oznámit družstvu bez odkladu, nejpozději však do dvou měsíců poté, co změna nastala. Pokud nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 3) Nájemce a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, mají právo užívat společné prostory a zařízení domu, a také požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv.
- 5) Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt (nebytový prostor) bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu (nebytového prostoru) v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je touto osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 6) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách.
- 7) Družstvo je povinno zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 8) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu představenstva umisťovat na střechu, obvodové zdi domu (stavby) a další společné části jakákoliv zařízení a předměty, dále se musí zdržet malování na vnější plášť stavby, umisťování reklamy a firemního označení.

Čl. 35

Opravy, údržba a stavební úpravy družstevního bytu a domu

- 1) Veškeré opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní.
- 2) Nájemce nehradí opravy a výměny společných elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních, plynových a topných rozvodů (vyjma topných těles), rozvodů společné televizní antény, opravy a výměny domácích telefonů a rozvodů k nim, opravy, výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla, pokud se s družstvem nedohodne jinak.
- 3) O opravách, údržbě, rekonstrukci a modernizaci družstevního bytu (nebytového prostoru) nebo domu (stavby) rozhoduje družstvo. Nájemce je povinen tyto opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace strpět a uhradit a v případě potřeby umožnit přístup do bytu (nebytového prostoru), i když o těchto pracech sám nerozhodoval nebo s nimi nevyslovil souhlas. Družstvo je povinno dbát o to, aby při provádění oprav, údržby, rekonstrukcí a modernizací v bytech (nebytových prostorách) pokud možno nedošlo ke snížení hodnoty bydlení (užívání) a bylo co možná nejméně porušeno pohodlí nájemce.
- 4) Družstvo může z technických nebo estetických důvodů stanovit odchylná pravidla upravující způsob provedení některých oprav nebo běžné údržby bytu.

Čl. 36

- 1) Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce učiní podle svých možností opatření, aby poškozením nebo vadou, kterou je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nesplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu (nebytového prostoru), nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat po družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, a o včasné provedení úklidu společných prostor domu a venkovního okolí, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo osobě pověřené družstvem, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů (nebytových prostorů) nebo domu (stavby) jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu (nebytového prostoru) nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení údržbových prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných družstvem v domě a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu (nebytového prostoru). Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. 37

- 1) Nájemce (bývalý nájemce) odevzdá byt (nebytový prostor) včetně sklepa (komory) družstvu v den, kdy nájem končí, anebo později v termínu určeném družstvem. Byt (nebytový prostor) včetně sklepa (komory) je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a současně mu nic nebrání v přístupu do uvedených prostor a v jejich užívání.
- 2) Nájemce (bývalý nájemce) je povinen odevzdat byt (nebytový prostor) včetně sklepa (komory) ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v uvedených prostorách změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud družstvo nesdělí nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede tyto prostory do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu těchto prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu včetně sklepa (komory), nebytového prostoru nebo domu (stavby), přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 38

- 1) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě (stavbě) sám nebo ti, kdo s ním bydlí (stavbu užívají). Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Čl. 39

- 1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (nebytovém prostoru), na balkonech, lodžích, přidělených prostorách k bytu, ve společných prostorách domu (stavby) bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
- 2) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru) a prostorách s ním nájemcem užívaných pouze se souhlasem nájemce. Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo na základě rozhodnutí členské schůze je člen povinen jejich provedení umožnit,

jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Čl. 40

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru)

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3) tohoto článku a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), když tato se jako záloha platí společně s nájemným. Dále je nájemce povinen platit částku ve výši úmoru a úroku úvěru poskytnutého družstvu peněžním ústavem nebo další splátky úvěru, pokud trvá splátková povinnost.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům a ročnímu hospodářskému plánu příslušného domu jako střediska bytového hospodářství. Tento hospodářský plán může být také podkladem k případné změně výše zálohy stanovené v měsíčním předpisu nájemného a záloh na poskytovaná plnění. Ustanovení občanského zákoníku o zvyšování nájemného se v případě nutnosti změny výše nájemného za užívání družstevního bytu nepoužije.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice (dále jen dlouhodobá záloha). Dodatečnými investicemi se pro tento účel rozumí technické zhodnocení stavby bytového domu nebo bytů a zařízení dlouhodobého hmotného majetku souvisejícího s provozem domu, např. pozemku. Výši příspěvku stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se platí zálohově, vyjma poplatku na správu družstva určeného na úhradu nákladů ostatního hospodaření družstva, který je stanoven pevnou částkou, a to pravidelně měsíčně, nejpozději pět dnů před koncem příslušného kalendářního měsíce, za který se úhrada provádí.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.
- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5) a odst. 6) je splatný nejpozději do šedesáti dnů po vyúčtování, nestanoví-li právní předpis jinak. Ve stejné lhůtě šedesát dnů je nájemce povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek. Přeplatek z nájemného podle odst. 5) může být převeden do dlouhodobé zálohy podle odst. 3). Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za poskytovaná plnění družstvo jednostanně započte své splatné pohledávky vůči nájemci.
- 8) Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na poskytovaná plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši jedno promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,00 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
- 9) Bude-li nájemce v prodlení zejména s úhradou vyúčtování zálohových plateb, pořizovacího další členského vkladu, dodatečného dalšího členského vkladu, způsobené škody, fakturované částky za provedené práce, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení ve výši jedno promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10,00 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
- 10) Družstvo je oprávněno uplatňovat vůči nájemci svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

Čl. 41

- 1) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla z důvodů spočívajících na straně družstva poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže užívání bytu se v důsledku toho zhoršilo.
- 2) Stejně právo má nájemce družstevního bytu, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.
- 3) Nájemce družstevního bytu má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je družstvo řádně a včas neplní.
- 4) Nájemce družstevního bytu nemá právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud nevhodným užíváním bytu nebo zásahem do společných částí nebo společných rozvodů energií přispěl ke zhoršení kvality bytu.
- 5) Poskytnuté slevy podle předchozích odstavců jsou zpravidla ztrátou z hospodaření domu jako střediska bytového hospodářství, po prošetření objektivní skutečnosti.

Čl. 42

- 1) Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit. O poskytnutí slevy rozhoduje členská schůze po vyjádření představenstva.

Čl. 43

Společný nájem družstevního bytu manželů

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

Čl. 44

- 1) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu (nebytového prostoru) jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Čl. 45

- 1) Právo společného nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) manželům zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
 - b) dohodou (rozvedených i nerozvedených) manželů;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) smrtí jednoho z manželů;
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).

Čl. 46

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství

výlučným členem s právem užívat družstevní byt (družstevní nebytový prostor) ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru).
- 4) Smrtí jednoho z bývalých manželů, kteří po rozvodu manželství do doby úmrtí jednoho z nich neuzavřeli dohodu, ani nerozhodl soud o zrušení společného nájmu a členství a o určení, který z nich bude nadále družstevní byt (družstevní nebytový prostor) výlučně užívat jako samostatný člen družstva, zaniká společný nájem i společné členství v družstvu, výlučným nájemcem a samostatným členem družstva zůstává bývalý žijící manžel.

Čl. 47

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou v písemné smlouvě o podnájmu jen s písemným souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za závažné porušení členských povinností a hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu a je to důvod pro postup podle čl. 23.
- 2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem a ani na žádnou jinou bytovou náhradu.

Čl. 48

Výměna bytu

- 1) Jestliže nájemce hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí před tím, než schválí výměnu pronajímatel nikoli družstevního bytu.
- 2) Členství v družstvu a nájemní právo družstevního bytu vzniká novému nájemci výlučně na základě dohody o převodu družstevního podílu.

Čl. 49

- 1) Za účelem výměny družstevních bytů si nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly, a to výlučně dohodami o převodu družstevního podílu.

Čl. 50

Zánik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce podle čl. 17;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí nájemce, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh počíná prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
 - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak.

Čl. 51

- 1) Nájemce, jemuž zanikl nájem bytu (nebytového prostoru), je povinen tento vyklidit, bez nároku na jakoukoliv náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu (nebytového prostoru), je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem bytu (nebytového prostoru) se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt (nebytový prostor) v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá daný prostor i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči nájemci právo zadržet movité věci, které má

nájemce v bytě, nebytovém prostoru, domě (stavbě), sklepě, komoře.

Čl. 52

Nájem družstevních nebytových prostor

- 1) Ustanovení těchto stanov, která se týkají nájmu družstevního bytu, se přiměřeně použijí také na nájem družstevních nebytových prostor, včetně ustanovení o pořadnících, o vzniku práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního nebytového prostoru a o právech a povinnostech nájemců družstevních nebytových prostor. Jinak platí přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o nájmu a zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího k podnikání.

Čl. 53

Zajištění řádného využití družstevních bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může nájemce nebo členové jeho domácnosti dočasně používat i k jiným účelům než k bydlení jen s předchozím souhlasem členské schůze.

Čl. 54

Sloučení a rozdělení družstevního bytu

- 1) Byt je možné sloučit se sousedním bytem (částí bytu) jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 2) Představenstvo družstva poté povolí sloučení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytu členy domácnosti.
- 3) Souhlas představenstva ke sloučení nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 4) V souvislosti se sloučením představenstvo současně přerozdělí náklady a zdroje na pořízení sloučených bytů (částí bytu) a určí výši dalších členských vkladů, zůstatek nesplaceného úvěru na pořízení bytů a zůstatek jiných úvěrů připadajících na příslušné byty, které případnou na nově vzniklý byt.

Čl. 55

- 1) Byt je možné rozdělit na dva nebo více samostatných bytů jen s předchozím souhlasem členské schůze.
- 2) Představenstvo družstva poté povolí rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne jeho účelnějšího využití. Byty vzniklé rozdělením přiděluje představenstvo.
- 3) Souhlas představenstva k rozdělení bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 4) V souvislosti s rozdělením představenstvo současně rozdělí náklady a zdroje na pořízení rozdělovaného bytu a určí výši dalších členských vkladů, zůstatky nesplacených úvěrů na pořízení bytů a zůstatek jiných úvěrů připadajících na příslušné byty, které vzniknou rozdělením.

Část VI. Orgány družstva

Čl. 56

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze;
 - b) představenstvo;
 - c) kontrolní komise.
- 2) Do orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva - fyzické osoby starší

osmnáct let, kteří splňují podmínky těchto stanov a jiných právních předpisů.

Čl. 57

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze osoba, 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.
- 2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpise družstva nebo nerozhodne-li jinak členská schůze, mají členové orgánů družstva nárok na odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta členům orgánů v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a nebyla-li výše odměny určena, ve výši obvyklé pro činnost obdobnou činnosti, která je v rámci funkce pro družstvo vykonávána.

Čl. 58

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle zákona a stanov družstva spadají do jejich působnosti nebo které si k rozhodování podle stanov vyhradí.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na základě řádného svolání všech členů nebo na základě výzvy doručené všem členům orgánu podle těchto stanov.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet za přítomnosti nebo jiné účasti nadpoloviční většiny jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina zúčastněných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak. Při rozhodování bez osobní přítomnosti se za zúčastněné považují všichni členové orgánu.

Čl. 59

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí pět let. Pokud 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 orgánů družstva mohou být voleni opětovně.

Čl. 60

- 1) 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 orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.
- 2) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- 3) Člen družstva, který je do nové funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projednal orgán, který ho zvolil. Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.
- 4) Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí.
- 5) Není-li náhradník zvolen, může orgán povolovat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena.
- 6) Ustanovení odst. 4) a odst. 5) platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 7) Členové orgánů družstva mají nárok na odměnu za výkon funkce podle zásad schválených členskou schůzí, popř. i na poskytnutí náhrady ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Čl. 61

- 1) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.
- 2) Členové představenstva a členové kontrolní komise družstva nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o společenství vlastníků jednotek. Pro případ, že hrozí porušení zákazu konkurence u člena představenstva, je povinen člen představenstva předem informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud byla členská schůze členem orgánu nebo kandidátem do funkce v orgánu na některou z těchto okolností výslovně upozorněno, má se za to, že tento člen orgánu činnost, které se zákaz týká, nemá zakázáno, pokud členská schůze s touto činností vysloví souhlas.

Čl. 62

- 1) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednajícím orgán usnést na hlasování tajném.
- 2) Každému členu orgánu družstva náleží jeden hlas, není-li dále uvedeno jinak. V případě rovnosti hlasů v kolektivním orgánu rozhoduje hlas předsedy.
- 3) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním skutečněným písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.
- 4) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 5) Jednání orgánů jsou neveřejná. Předsedové jednotlivých orgánů mohou rozhodnout o přizvání dalších osob k jednotlivým projednávaným záležitostem.
- 6) 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. 63

- 1) O průběhu jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání schůze;
 - b) přijatá usnesení;
 - c) výsledky hlasování;
 - d) nepřijatá námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.
- 3) V zápisech o jednání představenstva a kontrolní komise se jmenovitě uvedou členové představenstva nebo kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování, u neuvedených členů příslušného orgánu se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
- 4) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, každý člen daného orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 5) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění představenstvo uveřejní oznámením vyvěšeným na informační desce družstva bez zbytečného odkladu ode dne přijetí po dobu nejméně šedesát dnů ode dne zveřejnění, když informační deska se nachází v jednotlivých vstupech domu.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravují vnitřní předpisy družstva schvalované členskou schůzí.

Čl. 64

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, poradí, podle kterého náhradníci nastupují na uvolněná místa v těchto orgánech určují stanovy v čl. 71, odst. 2) a čl. 74, odst. 2);
 - d) rozhodovat o výši odměny představenstva a kontrolní komise;
 - e) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo mezitímní účetní závěrku;
 - f) schvalovat smlouvu o výkonu funkce;
 - g) rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení;
 - h) schvalovat jednání učiněná za družstvo do jeho vzniku;
 - i) rozhodovat o použití zisku a úhradě ztráty a o rozdělení zisku a jiných vlastních zdrojů družstva mezi členy;
 - j) rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů družstva;
 - k) rozhodovat o použití nedělitelného fondu;
 - l) rozhodovat o přeměně družstva;
 - m) rozhodovat o zrušení družstva s likvidací;
 - n) volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně;
 - o) schvalovat zprávu likvidátora a naložení s likvidačním zůstatkem;
 - p) rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu;
 - q) schvalovat zásady hospodaření, zásady pro stanovení výše dalších členských vkladů, zásady pro stanovení nájemného za užívání družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a úhrad za plnění poskytovaná s jejich užíváním a pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy;
 - r) schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva prováděné z podnětu nebo ve prospěch jednotlivého člena družstva;
 - s) schvalovat statuty fondů;
 - t) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
 - u) rozhodovat o dalších otázkách, které tyto stanovy a zákon svěřují do působnosti členské schůze.
- 3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které výslovně do působnosti členské schůze tyto stanovy ani zákon nesvěřují; to neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti představenstva nebo do působnosti kontrolní komise družstva.
 - 4) Pokud si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila.
 - 5) Jednání členské schůze svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však jedenkrát ročně. Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, pokud jej o to požádá kontrolní komise nebo deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů. Pokud představenstvo nesvolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu, na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů, nebo v důležitém zájmu družstva, může svolat členskou schůzi jedna třetina členů představenstva, nebo kontrolní komise družstva, nebo likvidátor družstva.
 - 6) Na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů je představenstvo povinno svolat členskou schůzi tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze v těchto případech svolána tak, aby se konala do třiceti dnů po doručení žádosti, jsou povinni je svolat kontrolní komise, likvidátor nebo jedna třetina členů představenstva. Pokud by tak neučinili do deseti dnů poté, kdy uplynula lhůta pro svolání členské schůze představenstvem, může svolat členskou schůzi a učinit všechny úkony s tím spojené osoba zmocněná k tomu písemně všemi členy družstva, kteří o svolání členské schůze požádali.
 - 7) Pokud není členská schůze svolaná na žádost kontrolní komise nebo na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů usnášení schopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud kontrolní

komise nebo deset procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů vzalo zpět svoji žádost o svolání členské schůze.

- 8) Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi vždy, pokud je to v důležitém zájmu družstva. Představenstvo je povinno svolat členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, kdy zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 9) Představenstvo svolává členskou schůzi, na níž se má projednat řádná účetní závěrka tak, aby se tato členská schůze konala bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvanácti měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 10) Svolání členské schůze se oznamuje pozvánkou adresovanou všem členům družstva v písemné nebo se souhlasem člena pouze v elektronické podobě na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, popřípadě na jinou doručovací adresu oznámenou členem, a to nejpozději patnáct dnů před dnem konání členské schůze. Pozvánka se uveřejní na informační desce družstva. Uveřejněním pozvánky se pozvánka považuje za doručenou.
- 11) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:
 - a) firmu a sídlo družstva;
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba členské schůze musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se schůze zúčastnit;
 - c) označení, zda je svolávána členská schůze, náhradní členská schůze, nebo dílčí členská schůze;
 - d) program jednání členské schůze.
- 12) K pozvánce se přikládají podklady k jednotlivým bodům 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.
- 13) Družstvo je povinno informovat vhodným způsobem své členy o možnosti se seznámit se všemi podklady k jednotlivým bodům programu členské schůze, zejména uveřejněním způsobu a místa seznámení se s podklady na informační desce družstva.
- 14) Na žádost deseti procent členů družstva, kteří mají nejméně jednu pětinu všech hlasů nebo kontrolní komise je představenstvo povinno zařadit jimi určenou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena představenstvu až po odeslání pozvánky, je představenstvo povinno informovat členy přítomné na svolané členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost představenstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání a zveřejnění pozvánek členům měnit.

Čl. 65

- 1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy přítomnost členů majících vyšší počet hlasů.
- 2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové, popř. osoby zastupující členy. O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.
- 3) Každý člen (společní členové) družstva s právem nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) má při hlasování na členské schůzi deset hlasů. Ostatní členové družstva mají při hlasování na členské schůzi jeden hlas.
- 4) Každý člen družstva má jeden hlas, rozhoduje-li členská schůze o schválení poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva.
- 5) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy účast členů majících vyšší počet hlasů.
- 6) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon nebo stanovy vyšší počet hlasů.

- 7) Člen družstva může písemně zmocnit jinou fyzickou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala. 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. Se členem nesmí být na členské schůzi přítomna žádná další osoba, pokud to nepřipustí rozhodnutí členské schůze ad hoc procesním rozhodnutím mimo plánovaný pořad jednání.
- 8) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje práva a povinnosti člena družstva spojená s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a práva a povinnosti člena družstva spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), se členská schůze usnáší většinou přítomných členů.
- 9) V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas tří čtvrtin všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky. Pokud však právní úprava podmínky pro rozhodování o této záležitosti zmírní, použije se tato právní úprava.
- 10) K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje souhlas alespoň tří čtvrtin všech členů družstva.
- 11) V případě rozhodování o:
 - a) uhrazovací povinnosti;
 - b) schválení poskytnutí finanční asistence;
 - c) rozdělení zisku členům;
 - d) zrušení družstva s likvidací;
 - e) přeměně družstva;je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny členů a usnesení musí být přijato souhlasem alespoň dvou třetin hlasů přítomných členů.
- 12) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o:
 - a) změnu stanov nebo rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov;
 - b) zrušení družstva s likvidací;
 - c) přeměnu družstva;
 - d) schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové části jmění, která by znamenala podstatnou změnu skutečného předmětu podnikání nebo činnosti družstva.
- 13) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis a tento zápis podepsat, a to do patnácti dnů ode dne konání členské schůze. Pokud sepsala tento zápis jiná osoba, podepíše jej i ona.
- 14) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu jednání členské schůze, včetně jeho příloh a podkladů poskytnutých členům, a to za úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s jejím pořizáním.
- 15) Právo zúčastnit se členské schůze má likvidátor družstva a další osoby, o nichž to stanoví zákon. Pokud požádá některá z těchto osob o slovo, udělí se jí před zahájením hlasování. Představenstvo může předběžně navrhnout další osoby, které se mohou členské schůze zúčastnit. O jejich přítomnosti rozhodne členská schůze dle odst. 7), věta poslední tohoto článku.
- 16) Pokud má členská schůze rozhodovat o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů člena, zejména má-li být rozhodováno o jeho námitkách proti rozhodnutí o jeho vyloučení, tento člen musí být prokazatelně pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou zaslou mu na adresu bydliště nebo sídla uvedeného v seznamu členů. Pokud tento člen požádá před hlasováním o záležitosti, která se ho týká, o slovo, musí

mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

- 17) Pokud zvláštní zákon připustí rozhodování členské schůze per rollam – korespondenčně nebo pomocí technických prostředků, uskuteční se takové rozhodování podle pravidel upravených zákonem pro rozhodování členské schůze per rollam.

Čl. 66

Náhradní členská schůze

- 1) Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
- 2) Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů.
- 3) Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen, pokud jsou přítomni a projeví souhlas všichni členové družstva.

Čl. 67

Dílčí členské schůze

- 1) Členská schůze se může konat svoláním členů na jedno zasedání nebo formou dílčích členských schůzí.
- 2) Členové družstva se zařazují do jednotlivých dílčích členských schůzí podle jednotlivých vstupů bytového domu. Každý člen družstva se smí účastnit pouze jedné dílčí schůze a hlasovat na ní.
- 3) Jednotlivé dílčí členské schůze se konají v rozmezí maximálně sedmi dnů mezi konáním první a poslední dílčí členské schůze.
- 4) Pro dílčí členské schůze, jejich svolání, působnost, přijímání usnesení a neplatnost usnesení se použijí obdobně ustanovení těchto stanov a příslušných právních předpisů o členské schůzi.
- 5) Program dílčích schůzí musí být stejný a jakékoli doplnění programu není přípustné.
- 6) Schopnost členské schůze se usnášet se zjišťuje z celkového součtu hlasů všech členů přítomných na všech dílčích členských schůzích. Přijetí usnesení se zjišťuje z celkového součtu všech hlasů odevzdaných na všech dílčích schůzích dohromady.
- 7) Je-li potřebné osvědčení o přijetí rozhodnutí členské schůze veřejnou listinou, musí být přijetí rozhodnutí na každé dílčí schůzi osvědčeno veřejnou listinou.
- 8) Výsledky jednání a všechna přijatá usnesení dílčích členských schůzí v úplném znění uveřejní představenstvo bez zbytečného odkladu na informační desce družstva.

Čl. 68

Rozhodování per rollam

- 1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční per rollam.
- 2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná k svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
- 3) Návrh rozhodnutí obsahuje:
 - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění;
 - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí nejméně patnáct dnů od doručení návrhu členovi družstva;
 - c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí;
 - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odst. 3) písm. b) osobě oprávněné svolat členskou schůzi písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 5) Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního člena k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření členů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí.

- 6) Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh rozhodnutí musí mít formu veřejné listiny; v tomto případě se uvede i obsah návrhu rozhodnutí členské schůze, jehož se vyjádření týká; podpis na vyjádření musí být úředně ověřen. Usnesení členské schůze se následně osvědčuje veřejnou listinou.
- 7) Další pravidla rozhodování může stanovit představenstvo družstva.

Čl. 69

Dovolání se neplatnosti

- 1) Každý člen družstva, likvidátor, člen představenstva nebo člen kontrolní komise se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku upravujících neplatnost usnesení členské schůze spolku pro rozpor se zákonem a jinými právními předpisy nebo stanovami družstva. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánů družstva. Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.
- 2) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení stanov, nebo obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva hodném právní ochrany neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo podle odst.1) uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.

Čl. 70

Představenstvo

- 1) Statutárním a výkonným orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu družstva.
- 2) Představenstvo je oprávněno jednat za družstvo navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem.
- 3) Právní jednání představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena představenstva. Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jiné fyzické či právnické osoby.
- 4) Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění a samo také plní usnesení členské schůze, podává jí zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání. Za svou činnost odpovídá členské schůzi.
- 5) Schvaluje zásady organizačního uspořádání družstva a rozhoduje o výši příspěvku člena na úhradu nákladů správy družstva.

Čl. 71

- 1) Představenstvo má sedm členů. Dále může mít dva náhradníky těchto členů.
- 2) Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena představenstva podle pořadí určeného při jejich volbě v závislosti na počtu získaných hlasů, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 3) Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 4) Člena představenstva může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 5) Člen představenstva může z funkce odstoupit. Toto odstoupení je povinen oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději tři měsíce od doručení

tohoto oznámení představenstvu. Jestliže člen představenstva oznámí své odstoupení přímo na zasedání členské schůze, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.

- 6) V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce nastupuje náhradník, pokud byl zvolen, podle stanoveného pořadí anebo zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Představenstvo volí ze svých členů předsedu představenstva (dále jen předseda) a místopředsedu představenstva (dále jen místopředseda).

Čl. 72

- 1) Schůzi představenstva svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva, pozvánkou zaslánou všem členům představenstva alespoň sedm dní před konáním schůze představenstva. Pozvánka může být zaslána na adresu členů představenstva v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se zpravidla předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze představenstva.
- 2) Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc. Musí se sejít do deseti dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 3) Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.
- 4) V rámci organizování práce představenstva tak předseda (místopředseda), popř. pověřený člen 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;
 - c) jedná jménem představenstva navenek ve všech věcech družstva;
 - d) podepisuje s dalším členem představenstva právní jednání, pro které je předepsána písemná forma.
- 5) V rámci bydlení předseda představenstva spolu s dalším členem představenstva uzavírá:
 - a) budoucí smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. e);
 - b) smlouvu o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 12 písm. f), popř. o bytové náhradě;
 - c) dohodu o zániku nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) podle čl. 50;
 - d) smlouvu o přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu podle čl. 32.
- 6) O své činnosti podle tohoto odst. informuje předseda (místopředseda), popř. pověřený člen představenstva představenstvo.

Čl. 73

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva. Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi 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.
- 3) Kontrolní komise je oprávněna vyžadovat od představenstva jakékoli informace 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 zjednání nápravy.
- 5) K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých 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. 74

- 1) Kontrolní komise má tři členy. Dále může mít dva náhradníky těchto členů.
- 2) Náhradníci nastupují na uvolněné místo člena kontrolní komise podle pořadí určeného při jejich volbě v závislosti na počtu získaných hlasů, vyjádřeného jejich číslem náhradníka.
- 3) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového jejího člena, ledaže z rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
- 4) Člena kontrolní komise může před uplynutím funkčního období členská schůze odvolat.
- 5) Člen kontrolní komise může z funkce odstoupit. Toto odstoupení je povinen oznámit orgánu, jehož je členem. Jeho výkon funkce končí dnem, kdy odstoupení projednala nebo měla projednat členská schůze, přičemž projednání odstoupení z funkce musí být učiněno bez zbytečného odkladu, nejpozději však na nejbližším zasedání po doručení oznámení o odstoupení. Výkon funkce však končí nejpozději tři měsíce od doručení tohoto oznámení kontrolní komisi. Jestliže člen kontrolní komise oznámí své odstoupení přímo na zasedání členské schůze, končí výkon funkce uplynutím dvou měsíců po takovém oznámení, neschválí-li členská schůze na jeho žádost jiný okamžik zániku funkce.
- 6) V případě smrti člena kontrolní komise, jeho odstoupení z funkce, odvolání nebo jiného ukončení jeho funkce nastupuje náhradník, pokud byl zvolen, podle stanoveného pořadí anebo zvolí nejbližší členská schůze nového člena kontrolní komise.
- 7) Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze, pokud není zvolených náhradníků, kteří by nastoupili na uvolněné místo člena kontrolní komise podle stanoveného pořadí.
- 8) 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. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva.
- 9) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Čl. 75

- 1) Schůzi kontrolní komise svolává předseda (místopředseda), popř. pověřený člen kontrolní komise, pozvánkou zaslou všem členům kontrolní komise alespoň sedm dní před konáním schůze. Pozvánka může být zaslána na adresu členů kontrolní komise v písemné nebo elektronické podobě. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze a pořadí jednání; k pozvánce se zpravidla předkládají podklady, které mají být předmětem jednání schůze kontrolní komise. Se souhlasem všech členů kontrolní komise lze projednat podklady předložené až při zahájení schůze.
- 2) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 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 pověřeni 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 VII. Hospodaření družstva

Čl. 76

Financování činnosti družstva

- 1) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, popřípadě z příjmů získaných z bytového hospodaření družstva nebo z jiných zdrojů.

Čl. 77

Bytové hospodaření družstva

- 1) Činnost bytového hospodaření družstva se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů (družstevních nebytových prostor) vyjma poplatku na správu družstva podle čl. 40 odst. 4), z nájemného z ostatních bytů (nebytových prostor) v domě ve výši stanovené představenstvem družstva, z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor) v domě.

Čl. 78

Vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Zisk se převede do nedělitelného fondu. Zisk nelze rozdělit mezi členy.
- 2) Ztráta bytového hospodaření družstva se každoročně vypořádá podle rozhodnutí členské schůze. Ztráta se přednostně uhradí z nerozděleného zisku, z fondu dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), anebo z nedělitelného fondu. Uhrazovací povinnost podle čl. 13 písm. j) lze členům uložit teprve po vyčerpání uvedených zdrojů.

Čl. 79

Fondy družstva

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu další vlastní zdroje na financování činností družstva.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů podle čl. 15 (pořizovacích) a fond dalších členských vkladů podle čl. 16 (dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, fond družstevní výstavby,
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími vnitrodružstevními předpisy schválenými členskou schůzí.

Čl. 80

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), případně další členské vklady podle čl. 16 (dodatečné), o kterých tak rozhodlo představenstvo. Další členské vklady podle čl. 15 (pořizovací) se dále evidují podle bytů (nebytových prostor), jejichž pořízení nebo technické zhodnocení bylo z těchto vkladů hrazeno.

Čl. 81

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku družstva nebo převodem zdrojů z jiných fondů.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhradu ztráty družstva, k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 82

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 či nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů

z dlouhodobé zálohy, je-li se členem, jehož vklad má být takto vytvořen, uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu, a jsou-li tyto zdroje použity na technické zhodnocení domu nebo k pořízení pozemku příslušejícího k domu, případně jiného dlouhodobého hmotného majetku. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný další členský vklad na pořizovací další členský vklad podle čl. 16 odst. 3).

- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s pořízením domu, družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru), s technickým zhodnocením domu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) nebo s pořízením pozemku příslušejícího k domu, případně jiného dlouhodobého hmotného majetku (dále jen "investiční výdaje").
- 3) Fond se snižuje při úhradě ztráty podle odst. 2) nebo při vrácení dalšího členského vkladu nebo jeho části členovi družstva.

Čl. 83

Fond družstevní výstavby

- 1) Fond družstevní výstavby je kapitálový fond, který se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami jistiny úvěru na družstevní bytovou výstavbu, anebo z jiných fondů nebo z dlouhodobé zálohy při úhradě technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu, není-li se členem uzavřena smlouva o převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu podle čl. 82 odst. 1).
- 2) Fond se používá na úhradu výdajů spojených s družstevní výstavbou a dalších investičních výdajů.

Čl. 84

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 podle čl. 16.
- 2) Fond nebo jeho část se používá na úhradu ztráty družstva, na pořízení dlouhodobého hmotného a dlouhodobého nehmotného majetku družstva nebo na technické zhodnocení tohoto majetku. Fond nebo jeho část se používá na úhradu ztráty družstva nebo na úhradu investičních výdajů družstva při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů.

Čl. 85

Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Dlouhodobá záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Dlouhodobá záloha se používá na úhradu oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na investiční výdaje, zejména rekonstrukce a modernizace bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití dlouhodobé zálohy podrobně upravují směrnice družstva schválené členskou schůzí.
- 4) Není-li se členem uzavřena smlouva o dalším členském vkladu podle čl. 14 odst. 4), převádějí se při úhradě investičních výdajů zdroje z dlouhodobé zálohy do fondu družstevní výstavby. Pokud taková smlouva uzavřená je, použije se záloha na splnění dalšího členského vkladu podle čl. 15.
- 5) Zálohu nebo její část lze členu nájemci vrátit, rozhodne-li tak členská schůze na návrh představenstva.

Část VIII.

Zrušení a likvidace

Čl. 86

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

Čl. 87

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) 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 likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

Čl. 88

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže družstvo:
 - 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. 89

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

Čl. 90

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

Část IX. Společná ustanovení

Čl. 91

- 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 patnáct dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, pokud zákon nebo stanovy neurčí lhůtu jinou.
- 3) Za včas podané odvolání 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, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.
- 5) Představenstvo může rozhodnout o odvolání samo, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 92 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla osobně nebo poštou nebo jiným vhodným způsobem, např. elektronicky nebo prostřednictvím veřejné datové sítě, a to na adresu, kterou člen družstvu písemně oznámil, nebo do místa, které je družstvu známé.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených zákonem, těmito stanovami, jednacím řádem družstva nebo 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 nevyzvednutou nebo nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem orgánu družstva a člen její převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností členem orgánu, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nevyzvednutou nebo nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti zmařil či odmítl;
 - c) nebyl-li člen družstva při doručování písemnosti zastižen v místě doručení a jiné místo pro doručení písemností družstvu neoznámil, písemnost se uloží v družstvu a toto člena vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost osobně vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen družstva písemnost do pěti dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím nebo v družstvu, jestliže se doručuje členem orgánu družstva.

Čl. 93 Počítání času

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

Část X. Přechodná a závěrečná ustanovení

Čl. 94

- 1) Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními těchto stanov i právní vztahy vzniklé mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi jeho členy navzájem, před nabytím platnosti těchto stanov. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před nabytím účinnosti těchto stanov se však posuzují podle dosavadních stanov.
- 2) Funkční období členů orgánů družstva, jimž 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.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž před nabytím účinnosti těchto stanov družstvo s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Čl. 95

- 1) Tyto stanovy vychází z obsahu ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění a dalších právních předpisů s nimi souvisejícími.
- 2) Tyto stanovy byly přijaty jako změna původních stanov družstva na členské schůzi dne _____, účinnosti nabyly dne _____.

TRIBYT UH, bytové družstvo
sídlo: Štěpnická 1086, 686 06 Uherské Hradiště
IČ: 262 44 209

Milan Janda, předseda představenstva

Jaroslav Mikulec, místopředseda představenstva
