

## **Část I – Základní ustanovení**

### **Článek 1**

#### **Obchodní firma a sídlo**

- 1) Obchodní firma družstva zní : Bytové družstvo Na dlouhém lánu 27/10
- 2) Sídlo družstva je Na dlouhém lánu 27/10, Praha 6

### **Článek 2**

#### **Právní postavení**

1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikatelích, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami.

### **Článek 3**

#### **Předmět činnosti**

- 1) Základním předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb členů družstva
- 2) V rámci předmětu činnosti družstvo zejména :
  - a) zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovému nemovitostí a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv a zajišťování služeb spojených s bydlením a vybíráním příslušných úhrad (nájemné, úhrady za služby)
  - b) zajišťuje úklid společných prostor, údržbu a modernizaci domu (s výjimkou vnitřního vybavení bytů), rekonstrukce základu, střešního pláště, fasády a oken, opravy a údržby vodorovných a svislých rozvodů vody, plynu, elektrické energie, tepla a teplé vody, odvoz komunálního odpadu
  - c) zajišťuje splácení kupní ceny zakoupených nemovitostí a čerpání příspěvků na jejich opravu
  - d) rozhoduje o nájmu a obsazování nebytových prostor
  - e) koordinuje údržbu a péči o byty jednotlivými uživateli tak, aby stav a vzhled domu byl v zásadě jednotný
  - f) zabezpečuje hospodaření, provoz (včetně kontrol technického stavu) a správu bytového a nebytového fondu včetně pozemku, resp. domu, zejména po stránce technické, právní, finanční a účetní

## **Část II – Členství v družstvu**

### **Článek 4**

#### **Vznik členství a jeho podmínky**

- 1) Členem družstva může být fyzická osoba starší 18 let, s trvalým pobytem na území České republiky, za podmínek určených těmito stanovami. Členství právnických osob je vyloučeno.
- 2) Při vzniku družstva se stal jeho členem pouze nájemce bytu, který se zavázal přispět na určenou část kupní ceny domu k jeho převodu do vlastnictví družstva a podal písemnou přihlášku do družstva.
- 3) Podmínkou vzniku členství je zaplacení zápisného ve výši 1 000,- Kč a vstupního vkladu ve výši 5 000,- Kč před konáním ustavující schůze a písemný závazek uhradit zbylý základní členský vklad a určený příspěvek na kupní cenu družstvem koupených a dosud nesplacených nemovitostí. Zbylý základní členský vklad je člen povinen zaplatit ve lhůtě určené členskou schůzí. Každý člen je povinen zaplatit poměrnou část rovnající poměru plochy členem užívaného bytu a celkové plochy všech bytů v domě. Bytovou plochou člena družstva se myslí plocha všech místností, případně balkónu, doplněných o konstantní podíl na společných prostorách domu.
- 4) Za trvání družstva vzniká členství:

- a) přijetím za člena rozhodnutím představenstva na základě písemné členské přihlášky, po splnění vkladové povinnosti a písemným přijetím závazku další majetkové účasti  
Vkladovou povinnost je uchazeč povinen splnit na bankovní účet družstva do 5 dnů ode dne doručení přihlášky družstvu
- b) přechodem družstevního podílu dědictvím  
c) převodem družstevního podílu
- 6) Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
- 7) Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.
- 8) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 9) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

## Článek 5 Přihlášení nového člena

- 1) Představenstvo rozhodne o přihlášce uchazeče o členství v družstvu do 30 dnů od jejího doručení a uchazeči oznámí své rozhodnutí písemně. Uchazeči, který nebyl přijat za člena vrátí zaplacené vklady do 30 dnů od oznámení zamítavého rozhodnutí. Podáním přihlášky zájemce potvrzuje, že se seznámil se stanovami družstva a po přijetí k nim přistupuje.
- 2) Noví členové družstva, přijatí dle odstavce 4, pís.a) tohoto článku, jsou dále povinni účastnit se na hospodaření družstva další majetkovou účastí. Výše této další majetkové účasti je rovna úroku vypočítanému z částky základního členského vkladu, kterou by byl člen povinen uhradit, kdyby se stal členem družstva již při založení, a to za dobu od vzniku družstva do okamžiku úhrady základního členského vkladu novým členem. Další majetková účast není součástí základního členského vkladu ani základní majetkové účasti a členovi družstva se nevrací ani při zániku jeho členství či při zániku družstva s likvidací. Výši úroku stanoví členská schůze před přijetím přihlášky. Noví členové družstva podle odst. 4, pís a) jsou též povinni poměrově doplatit i fond oprav a investic ke dni přijetí. O této majetkové účasti bude sepsán zápis.

## Článek 6 Přechod družstevního podílu

- 1) Zemře-li člen družstva, a nejde-li o společné členství manželů, přechází družstevní podíl na dědice. Dědic po zesnulém členovi, kterému připadl družstevní podíl, vstupuje do práv a povinností zesnulého člena, a to včetně nájemního vztahu k bytu, pokud do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo dědictví potvrzeno, nevypoví svou účast v družstvu. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Dědic, který se nestal členem družstva, má právo na vypořádací podíl.
- 2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.
- 3) Členství dědice nevzniká, pokud nesplňuje podmínky pro jeho vznik stanovené zákonem nebo stanovami. V případě dědění se členem družstva může stát i nezletilý.
- 4) Po právní moci rozhodnutí soudu o dědictví je dědic povinen uhradit veškeré závazky, které vznikly od smrti zemřelého člena družstva do okamžiku právní moci rozhodnutí o dědictví, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 měsíců ode dne právní moci uvedeného rozhodnutí.
- 5) Nový člen družstva, jehož členství vzniklo přechodem písemně družstvu potvrdí, že se seznámil se stanovami družstva a přistoupil k nim.

## Článek 7 Převod družstevního podílu

- 1) Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem.
- 2) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu

družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

3) Nabyvatel musí splňovat podmínky pro vznik členství v družstvu. Podpisy převádějícího člena družstva a nabyvatele ve smlouvě či na písemném oznámení musí být úředně ověřené. Družstvo převod práv a povinností vezme na vědomí vystavením písemného dokladu. Družstvo má právo na kopii písemného dokladu, který stvrzuje výše uvedený závazek a který též potvrzuje, že se nový člen vypořádal s dosavadním členem družstva a nájemcem bytu. Podpisem dokumentu o převodu práv a povinností nový člen potvrzuje, že se seznámil se stanovami družstva a přistoupil k nim.

## Článek 8

### Společné členství a společný nájem bytu

- 1) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen manželům.
- 2) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Společné členství v družstvu zaniká zejména
  - a) smrtí jednoho manžela
  - b) vypořádáním společného jmění manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání

## Článek 9

### Členská evidence

- 1) Družstvo vede členskou evidenci a udržuje ji v souladu se skutečností. Tvoří ji kniha členů a členské spisy.
- 2) Do knihy členů zapisuje člen představenstva všechny členy družstva s uvedením jména, příjmení, adresy trvalého pobytu (příp. jiné kontaktní údaje), datum narození, výše jejich členských vkladů, datum vzniku členství v družstvu, částka splaceného základního příp. dalšího členského vkladu a datum úhrady (výše splacení se eviduje ročně vždy k 31. prosinci daného roku), číslo družstevního bytu, ke kterému má člen právo družstevního nájmu, den vzniku nájmu k družstevnímu bytu, počet osob v bytě přebývajících (mající zde trvalé bydliště), datum zániku členství v družstvu, výše a datum úhrady vypořádacího podílu, jméno a kontakt na případného podnájemníka v bytě či další osobu mající přístup do bytu v případě mimořádné události a nemožnosti kontaktovat člena družstva. Při společném členství jsou evidovány údaje o obou společných členech.
- 2) Do knihy členů se bez zbytečného odkladu zapisují všechny změny evidovaných skutečností a členové družstva jsou povinni tyto změny neprodleně oznámit předsedovi. Družstvo zpracovává osobní údaje členů družstva výhradně za účelem správy bytů a nebytových prostor v souladu s obecně závaznými předpisy. Pravidla o nahlížení do příslušné části seznamu členů a výpisu údajů upravují příslušná ustanovení ZOK (§ 582-3).
- 3) Členské spisy tvoří doklady a korespondence se členy vyplývající z členského vztahu a účetní evidence. Došlá korespondence s členy družstva i s úřady je evidována v Knize došlé pošty, kterou vede předseda družstva.

## Článek 10

### Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká :
  - a) písemnou dohodou
  - b) vystoupením člena z družstva
  - c) úmrtím člena družstva
  - d) vyloučením člena družstva
  - e) prohlášením konkurzu na majetek člena
  - f) 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 bydlí, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, anebo okamžikem, kdy o zpeněžení družstevního podílu požádal zajištěný věřitel

- g) doručení vyrozumění 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 členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, právní mocí rozhodnutí, kterým bylo řízení o zastavení exekuce zastaveno, nebo kterým byl návrh na zastavení exekuce odmítnut nebo zamítnut

2) Písemnou dohodou mezi členem a družstvem může členství zaniknout kdykoliv. Písemná dohoda musí obsahovat časový údaj o dni, ke kterému členství zaniká a o dni, v němž dojde k vyklizení a předání bytu.

3) Vystoupením zaniká členství po uplynutí tří měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení z družstva. Oznámení lze odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva

4) Rozhodnutím představenstva může být z družstva vyloučen člen, který:

- a) opakovaně a přes písemnou výstrahu sám nebo jeho spolubydlící, hosté či podnájemníci porušují obecně závazné právní předpisy týkající se veřejného pořádku, stanovy, usnesení orgánů družstva, či ustanovení v případně dalších vnitrodružstevních předpisech.
- b) užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda, nebo svou nečinností schvaluje, aby se družstevního majetku takto užívalo,
- c) poruší-li hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, tedy neplatí úhradu za služby spojené s bydlením či jiné finanční závazky vůči družstvu za dobu delší než tři měsíce.
- d) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

5) O vyloučení podle odst. 4 tohoto článku může rozhodnout představenstvo po předcházející písemné výstraze doručené do vlastních rukou. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil ve lhůtě 30 dnů. Toto neplatí, jestliže porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

6) Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí, jinak toto právo zaniká.

7) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné, jinak toto právo zaniká.

8) Po pravomocném rozhodnutí o vyloučení z družstva je bývalému členu ukončena i nájemní smlouva. Bude mít lhůtu nejméně tři měsíců, ve které je vyloučený člen družstva povinen vyklidit byt a předat jej družstvu v přiměřeném stavu. Do doby písemného předání bytu je povinen platit všechny poplatky jako člen družstva.

## Článek 11

### Vypořádací podíl

1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědici právo na výplatu vypořádacího podílu, a to po uplynutí tří měsíců po schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo. Zánikem členství končí nájem družstevního bytu. Družstvo však není povinno vypořádací podíl bývalému členovi vyplatit, dokud byt, který užíval, nevyklidil a řádně nepředal družstvu. V takovém případě bude výplata uskutečněna do 3 měsíců po vyklizení a předání bytu družstvu.

2) Zaniklo-li členství v družstvu převodem členských práv a povinností na třetí osobu, nemá dosavadní člen právo na vypořádací podíl. Vypořádání se provede mezi dosavadním a novým členem družstva.

3) Vypořádací podíl při zániku členství se rovná aktuální hodnotě členského podílu. Jeho aktuální cena se stanoví dohodou s bývalým členem, nebo dle posudku státem uznaného odhadce či soudního znalce, vytvořeného na náklady družstva. Družstvo může vypořádací podíl o tyto náklady na odhadce snížit. Pokud dědic nesouhlasí s

cenou odhadce, může si na vlastní náklady nechat vytvořit vlastní odhad ceny. Vypořádací podíl bude následně stanoven v rozmezí obou odhadů, s přihlédnutím na ceny obvyklé v okolí domu.

4) Družstvo je oprávněno započíst své pohledávky za členem (případně dědicem) oproti pohledávce z titulu vypořádacího podílu v družstvu.

### Část III – Členská práva a povinnosti

#### Článek 12

#### Členská práva

1) Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím jím zvoleného zplnomocněného zástupce jednání členské schůze a podílet se na jejím rozhodování
- b) právo volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům a podílet se na řízení a kontrole činnosti družstva prostřednictvím jeho orgánů
- c) právo na uzavření nájemní smlouvy s družstvem, a to k bytu, ke kterému má právo užívání
- d) právo na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu a bytu, s výjimkou drobných oprav, které si člen družstva hradí sám. Co patří mezi drobné opravy, určují tyto stanovy
- e) právo žádat spolu s dalšími členy družstva, jejichž celkový podíl na hlasovacích právech činí nejméně 1/5, svolání mimořádné členské schůze
- f) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat případných dalších výhod poskytovaných družstvem svým členům, pokud se těchto práv písemně nevzdá
- g) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se k jeho orgánům s připomínkami, náměty a stížnostmi, pokud se týkají činnosti družstva a být o jejich vyřízení informován
- h) právo na úplné a pravdivé informace o činnosti orgánů družstva, o ročním vyúčtování záloh za služby spojené s užíváním bytu a hospodaření družstva, právo nahlížet do řádné účetní závěrky, návrhů na rozdělení zisku či úhrady ztrát a zápisů ze schůzí orgánů družstva, do jejich příloh a další administrativy družstva, která se týká jeho osoby. Zároveň má právo na ochranu soukromí a osobních dat
- i) podnajmout družstevní byt za podmínek stanovených v těchto stanovách
- j) podat odvolání proti rozhodnutí voleného orgánu družstva k členské schůzi v případech uvedených v těchto stanovách
- k) požadovat náhradu škody způsobenou na jeho majetku v důsledku činnosti či nečinnosti družstva či když příčina škody vznikla na té části nemovitosti, která je spravována družstvem. Družstvo zejména hradí škody nájemníkům, které vzniknou zanedbáním údržby na společných prostorách domu, zejména střechy, chodeb, stoupaček a šachet. V případě, že škoda vznikla neodborným či neschváleným zásahem nájemníka (s výjimkou bezprostřední snahy o odvrácení větší škody či ochrany života či zdraví osob), či naopak jeho nedbalostí nebo nečinností (např. neoznámením havarijního stavu v jemu svěřených bytových prostorách), vzniklou škodu v plné výši hradí družstvu a všem dalším postiženým zmíněný nájemník. V případě požadavku na náhradu škody, je člen družstva povinen poskytnout součinnost při přípravě podkladů pro šetření a řešení dané události, zejména jedná-li se z pohledu družstva o událost pojištnou.

#### Článek 13

#### Členské povinnosti

1) Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat závazky vyplývající z členství, dodržovat obecně závazné právní předpisy, stanovy družstva, či další vnitrodružstevní předpisy a řídit se usneseními členské schůze či ostatních orgánů družstva
- b) uhradit základní členský vklad příp. další majetkovou účast
- c) chránit dle svých možností družstevní majetek před zcizením a poškozením, upozorňovat orgány

- družstva na vzniklé závady či havarijní stavy na majetku družstva, jakož i na chování a činnosti družstevní majetek poškozující a podle svých možností a schopností působit proti jejich pokračování či šíření
- d) Udržovat společné prostory domu – chodby, schodiště, sklepy v čistotě, neodkládat, hromadit nebo skladovat v těchto prostorách předměty uživatelů bytů či jiných osob a odpady
  - e) oznamovat neprodleně orgánům družstva změny týkající se jeho osoby či spolubydlících, které jsou důležité pro vedení evidence členů. Člen družstva má oznamovací povinnost vůči družstvu zejména v případě změny kontaktních údajů (adresy, telefonního čísla), změny počtu osob trvale bydlících v přidělených prostorách, přijetí podnajímníka a ztráty domovního klíče
  - f) udržovat a pečovat o majetek v soukromém vlastnictví člena, jenž je s majetkem družstva pevně nebo odpojitě spojen, s cílem předcházet poškozování družstevního majetku a znepríjemňování životního prostředí v domě v rozporu s provozním řádem a zvyky v místě obvyklými
  - g) umožnit pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu bytu, zejména provádět odečty či instalace provozních měřičů. Tato žádost o přístup do bytu musí být předem písemně oznámena, mimo případů havárií
  - h) platit úhrady za služby spojené s bydlením, případně podílet se na dalších finančních pohledávkách družstva (např. smluvní pokuty, splátky členského podílu, kupní ceny družstvem zakoupených nemovitostí, či úvěrů)
  - i) podílet se na zajišťování a hrazení nákladů spojených s prováděním oprav a údržby bytů a nebytových prostor, včetně zařízení v nich umístěných a náležejících družstvu. Rozsah oprav a údržby zajišťované družstvem stanoví usnesení členské schůze
  - j) zajišťovat na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu bytu, který užívá
- 2) Člen družstva dále zodpovídá za chování své, svých spolubydlících, hostů či podnajímníků ve nájemním bytě i v ostatních prostorách domu a nese plnou zodpovědnost za své i jejich jednání, porušování obecně závazných právních předpisů týkajících se veřejného pořádku, stanov, domovního řádu, usnesení orgánů družstva či dalších vnitrodružstevních předpisů a za škody tímto jednáním způsobených. Družstvo má právo požadovat úhradu takto vzniklých škod po členovi družstva a součinnost při přípravě podkladů pro šetření a řešení dané události, zejména jedná-li se z pohledu družstva o událost pojistnou.
  - 3) Člen družstva nebo nájemce nesmí provádět stavební úpravy, rekonstrukce, výměny otopných těles, ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu představenstva družstva, a to ani na svůj náklad.
  - 4) V domě i jednotlivých bytech je přísně zakázáno kouření, grilování na balkónech, pořádání hlučných večírků, domácí zvířata nesmí obtěžovat hlukem obyvatele domu. Člen družstva nesmí nijak rušit další členy družstva hlukem, pachem, je povinen na své náklady zabránit pronikání hluku nebo pachů z bytu do okolních bytů.
- 5) V případech určených stanovami nebo rozhodnutím představenstva je člen družstva povinen hradit
    - a) jednorázově úhrady za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena. Druh a výši úhrady (sazebník) schvaluje představenstvo. Základní sazebník i každou jeho změnu oznámí představenstvo na nejbližší členské schůzi po schválení sazebníku či jeho změně.
    - b) úhrady za porušení povinností, určených těmito stanovami nebo usnesením členské schůze
    - c) poplatky za podnájem či držení zvířete v bytě

#### Část IV – Dispozice s bytovým a nebytovým fondem

##### Článek 14

##### Nájem bytu

- 1) Družstevním bytem se rozumí byt, který je v budově ve vlastnictví bytového družstva. Člen bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel dalším členským vkladem a splňuje ostatní podmínky podle tohoto zákona a stanov, má právo na uzavření smlouvy a nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou a na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu tak, aby v nájemném bytovém družstvu hradil pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve

kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

- 2) V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi.
- 3) Člen družstva nebo jiný nájemce bytu dbá, aby byl byt řádně a účelně využíván k bydlení. Zjistí-li družstvo, že člen družstva používá byt k jiným účelům než bytovým, vyzve jej, aby byt řádně užíval, nebo provedl takové dispozice s bytem, které stanovy připouštějí.
- 4) S každým členem i nečlenem družstva, který má právo na nájem bytu je družstvo povinno uzavřít nájemní smlouvu o užívání družstevního bytu bez zbytečného odkladu, a to nejpozději do 30 dnů po pravomocném získání práva na nájem.
- 5) Družstvo uzavírá s uživateli družstevního bytu nájemní smlouvu na dobu neurčitou.
- 6) Nájemní smlouva musí obsahovat:
  - a) specifikace a číselné označení domu, podlaží a bytu, který je předmětem nájemní smlouvy,
  - b) jméno, příjmení a adresu trvalého pobytu nájemce, jeho datum narození a číslo OP,
  - c) výši nájemného, nebo popis způsobu výpočtu výše nájmu,
  - d) aktuální evidenční list k bytu
- 7) Výše nájemného je stanovena představenstvem družstva individuálně s každým nájemcem v poměru k bytové ploše člena družstva a zahrnuje zejména:
  - a) splátku členských vkladů,
  - b) náklady na opravy a údržbu bytů a domu a jeho příslušenství,
  - c) náklady na správu družstva a domu,
  - d) náklady na pojištění domu,
  - e) daň z nemovitostí související s domem,
  - f) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu,
  - g) výdaje na technické zhodnocení domu, náklady na splácení rekonstrukcí a nových investic,
  - h) další náklady stanovené usnesením členské schůze
- 8) Proti rozhodnutí o výsledku výpočtu nájemného podle odst. 6 tohoto článku se může nájemce odvolat k členské schůzi. Odvolání však nemá odkladný účinek.
- 9) Nájemce bytu, který je vlastníkem zvířete, které je umístěno v bytě, je povinen:
  - a) chovat zvíře tak, aby nedocházelo k zásahu do práv a oprávněných zájmů ostatních nájemníků;
  - b) dodržovat hygienická pravidla čistoty, tzn. neprodleně odstranit znečištění společných a okolních prostor způsobené zvířetem
  - c) zaplatit roční poplatek ve výši schválené představenstvem
  - d) v případě opakovaného porušení těchto pravidel může být stanovena pokuta dle vnitřního sazebníku, nebo nebude další držení zvířete nájemníkovi povoleno
  - e) držení psů bojových plemen ani návštěvy těchto psů v domě není povoleno
- 10) Nájem bytu zaniká:
  - i) zánikem členství nájemce v družstvu
  - j) písemnou dohodou nájemce s družstvem

## Článek 15

### Nájem nebytových prostor

- 1) Družstvo může pronajmout některé nebytové prostory nájemci z řad členů družstva, podnájemníkům nebo třetích fyzických nebo právnických osob. Nájemné se v tomto případě stanoví na základě tržních principů tak, aby celkové benefity pro družstvo byly co nejvyšší. Současně musí nájemní smlouva obsahovat závazek nájemce, že bude respektovat (pod sankcemi) všechny vnitrodružstevní předpisy týkající se užívání společných prostor.

## Článek 16

### Podnájem bytu

- 1) Člen družstva může s písemným souhlasem představenstva byt, ke kterému má právo užívání, nebo jeho část dočasně přenechat třetí osobě (podnájemci) do podnájmu za účelem bydlení. Podnájemce nemá práva člena družstva, zejména nemá právo předat byt do podnájmu další osobě. Žádost o písemný souhlas družstva je povinen člen družstva předložit představenstvu na předepsaném formuláři nejpozději 14 dní před vznikem podnájmu.
- 2) Představenstvo stanoví jednotný roční poplatek všem členům družstva, kteří přenechali byt či jeho část do podnájmu, a to za každý metr čtverečný pronajaté plochy po celou dobu podnájmu.
- 3) Člen družstva se stává ručitelem za svého podnájemníka v případě škody způsobené podnájemníkem na bytu či družstvem spravovaných nemovitostech.
- 4) Nájemce ručí za svého podnájemníka a v případě porušení pravidel bydlení v domě určených stanovami ze strany podnájemníků, může představenstvo s okamžitou platností odebrat souhlas s podnájmem. Na porušení stanov ze strany podnájemníků se hledí, jako kdyby je porušil nájemník, kterému byl udělen souhlas s podnájmem a který za podnájemníka odpovídá.
- 5) Člen družstva je povinen poskytnout představenstvu nové kontaktní údaje jak na svou osobu, tak na podnájemníka.
- 6) Zanikne-li nájem družstevního bytu, zaniká tím i podnájem bytu nebo jeho části.
- 7) Krátkodobé podnájemy do 6 měsíců nejsou povoleny.

#### Článek 17

##### **Obsazování uvolněného bytu**

- 1) O využití a dispozicích s uvolněnými bytovými a nebytovými prostory rozhodne členská schůze.

#### Část V – Stavební úpravy a údržba bytu a domu

#### Článek 18

##### **Rozsah běžné údržby a drobných oprav**

- 1) Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- 2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
  - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy a certifikace bytových měřidel nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy



regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,  
g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,  
h) plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

- 3) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 500 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- 4) Ceny podle předcházejícího odstavce se každý rok navyšují o inflaci podle vyhlášky ČNB.
- 5) Žádná z těchto oprav, zejména výměna podlahových krytin, vodovodní baterie a další, opravy musí být provedeny tak, aby se nezvýšil, nebo snížil přenos hluku mezi byty.

## Článek 19

### Stavební úpravy bytu

- 1) Představenstvo schvaluje rekonstrukce vnitřních prostor bytů (elektroinstalace bytu a jiné rozvody, bourání nenosných stěn apod.) za předpokladu, že budou probíhat na vlastní náklady člena družstva a ten se v žádosti písemně zaváže, že nebude požadovat jejich proplacení. Tyto vložené finanční prostředky člena družstva se dále považují za jeho další majetkovou účast v družstvu, tedy bez dopadu na velikost jeho členského podílu.
- 2) Člen družstva musí předložit představenstvu družstva projektovou dokumentaci se specifikací všech plánovaných změn. Po udělení souhlasu s rekonstrukcí a podle projektu stavbu buď ohlásí, nebo požádá o stavební povolení.
- 3) Při rekonstrukci je třeba dodržet družstvem schválený projekt. Pokud rekonstrukce překročí schválený rozsah, může být členu družstva uloženo uvedení do původního stavu na vlastní náklady, v případě hrubého porušení může být člen družstva vyloučen.
- 4) Stavebník je povinen při rekonstrukci dodržovat příslušné právní předpisy a dbát, aby ostatní uživatelé bytů nebyli zatěžováni stavebními pracemi nad přiměřenou mírou.
- 5) V průběhu a po skončení rekonstrukce je člen družstva povinen, po předchozí výzvě, umožnit členům představenstva přístup do bytu z důvodu kontroly dodržování schváleného projektu.
- 6) Stavební a další hlučné práce mohou být prováděny pouze ve všední dny v době od 8 do 17 hodin. Stavebník je povinen po dobu rekonstrukce udržovat v domě běžný pořádek, v případě znečištění společných prostor je povinen nejpozději po dokončení prací každý den provést úklid společných prostor.
- 7) Za nedodržení podmínek určených ve stanovách případně v rozhodnutí představenstva o povolení rekonstrukce, může představenstvo uložit pokutu do výše 50 000,- Kč.

## Článek 20

### Stavební úpravy domu

- 1) O okolnostech a podmínkách stavebních úprav společných částí domu rozhoduje členská schůze.

## Část VI – Orgány družstva

### Článek 21

#### Obecná ustanovení

- 1) Orgány družstva jsou :

a) členská schůze

b) představenstvo

2) Při hlasování kolektivního orgánu družstva má každý člen družstva právě jeden hlas nezávisle na velikosti svého členského podílu či počtu nájemných smluv. Společní členové mají také jeden hlas. Hlasuje se veřejně, pokud kolektivní orgán družstva před hlasováním nestanoví jinak.

3) Pokud zákon nebo stanovy neurčí jinak, je pro platnost přijetí usnesení kolektivního orgánu družstva nezbytné řádné svolání jednání orgánu, přítomnosti alespoň nadpoloviční většiny členů orgánu a souhlas alespoň nadpoloviční většiny hlasů přítomných. Není-li schopen se orgán družstva usnášet, bude svoláno jednání dle pravidel určených v ZOK.

4) Z jednání kolektivních orgánů se pořizují zápisy obsahující datum, čas a místo konání schůze, program jednání, stručný popis projednaných bodů a otázek, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté návrhy členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Za tímto účelem je na počátku každé schůze nutno určit člena orgánu, který pro danou schůzi zápis provede (zapisovatele). Zápisy podepisuje člen orgánu, který jednání řídil a zapisovatel.

Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

5) Funkční období člena voleného orgánu nesmí být delší než 5 let. Funkční období členů voleného orgánu končí všem jeho členům stejně a mohou být zvoleni opětovně.

6) Členy volených orgánů musí být fyzické osoby, které jsou členy družstva, starší 18 let a jsou plně způsobilé k právním úkonům. Nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob, u kterých hrozí konflikt zájmů se zájmy družstva, či s obdobným předmětem činnosti. Osoba musí být dále bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nesmí u ní nastat skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Alespoň jeden člen voleného orgánu družstva musí mít trvalé bydliště v nemovitosti družstva. Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem voleného orgánu nestane, i když o tom rozhodla členská schůze. Přestane-li člen voleného orgánu splňovat podmínky stanovené pro výkon funkce zákonem nebo těmito stanovami, jeho funkce tím zaniká.

## Článek 22

### Členská schůze

1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.

2) Do výlučné pravomoci členské schůze patří:

- a. přijímat a měnit stanovy
- b. volit a odvolávat členy volených orgánů družstva a předsedu představenstva
- c. projednávat zprávy volených orgánů družstva
- d. schvalovat koncepci rozvoje a hospodářské záměry, použití fondů a schvalovat roční závěrku
- e. rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě o způsobu úhrady ztráty
- f. rozhodovat o odvolání proti usnesení volených orgánů družstva
- g. rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu
- h. rozhodovat o dispozicích s bytovými a nebytovými prostorami, pronájmu společných prostor
- i. rozhodovat o zřízení dalších fondů družstva
- j. rozhodovat o odměnách členů volených orgánů družstva a schvalovat smlouvy o výkonu jejich funkcí
- k. rozhodovat o výši a změně maximální výše smluvní pokuty za porušení povinností člena družstva a o výši poplatků za podnájem a držení zvířete v bytě
- l. rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
- m. o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, popřípadě pokud si rozhodování o některé věci členská schůze vyhradila

usnesením

3) Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé z těchto záležitostí :

- a) volbě, nebo odvolání člena představenstva
- b) o námitkách proti vyloučení stávajícího člena družstva
- c) úkonech, které by vedly ke změně poměrů členských podílů v družstvu
- d) změně stanov
- e) o významných majetkových dispozicích družstva (nákup/prodej nad 1 000 000,- Kč)
- f) úkonech, které by vedly k zadlužení družstva (hypotéka, úvěr, apod.)
- g) o stavebních úpravách měnicích užití prostor, či zasahujících do nosné konstrukce domu

je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato nejméně nadpoloviční většinou přítomných členů.

4) Přítomnost dvou třetin všech členů na členské schůzi a přijetí usnesení dvěma třetinami přítomných vyžadují rozhodnutí o :

- a) zrušení družstva s likvidací nebo přeměně družstva
- b) schválení poskytnutí finanční asistence
- c) uhrazovací povinnosti
- d) vydání dluhopisů

5) Členská schůze musí být svolána nejméně jednou ročně, a to po sestavení roční účetní závěrky a dále v důležitém zájmu družstva vždy, jestliže o to požádá člen představenstva nebo členové, kteří mají alespoň pětinu všech hlasů, či dojde-li k odvolání člena družstva k členské schůzi. Schůzi svolává představenstvo do jednoho měsíce od vzniku jedné z výše uvedených skutečností, řídí jí předseda nebo jím pověřený zástupce.

6) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na informační desce družstva a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů, nebo elektronicky. Pozvánka musí být na informační desce (nástěnce) uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. Pozvánka obsahuje alespoň firmu a sídlo družstva, místo a dobu zahájení členské schůze, označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, program členské schůze a místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

7) Každý člen družstva, člen představenstva nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení [občanského zákoníku](#) o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami. Bylo-li rozhodnuto mimo členskou schůzi, právo podat návrh zanikne uplynutím 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel dozvěděl nebo mohl dozvědět o přijetí rozhodnutí.

8) Členská schůze může člena družstva pověřit konkrétním krátkodobým či dlouhodobým úkolem, za který pověřený člen přebírá plnou zodpovědnost, pokud úkon nevyžaduje právní zastoupení družstva a svůj souhlas stvrdí svým podpisem do zápisu z pověřovací členské schůze. Pověřený člen má nárok na stejnopis zápisu schůze.

## Článek 23

### Rozhodování per rollam

1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam; rozhodnutí členské schůze způsobem per rollam je vyloučeno v případech rozhodování o zastavení či zcizení nemovitostí ve vlastnictví bytového družstva.

2) V případě rozhodování per rollam zašle představenstvo nebo osoba oprávněná ke 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 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva
- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí, případně jiné podklady
- 4) Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) představenstvu písemně 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) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
- 7) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

## Článek 24

### Představenstvo družstva

- 1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Představenstvo se skládá z předsedy a dalších dvou členů. Předseda a další členové představenstva jsou voleni členskou schůzí.
- 2) Za představenstvo jedná navenek předseda, případně jiný pověřený člen.
- 3) Představenstvo zejména:
  - a) řídí, organizuje a koordinuje činnost a akce družstva, jeho členů pracujících pro družstvo a rozhoduje o všech záležitostech družstva, jak jí ukládají obecné právní předpisy a tyto stanovy,
  - b) svolává členské schůze a připravuje podklady pro jejich jednání,
  - c) plní usnesení členské schůze a zodpovídá se jí za svou činnost,
  - d) sestavuje roční účetní závěrku a předkládá jí členské schůzi ke schválení, odpovídá za administrativu a za vedení členské evidence,
  - e) schvaluje rekonstrukce vnitřních prostor bytů
  - f) projednává připomínky členů družstva,
  - g) schvaluje podnájmy bytů,
  - h) rozhoduje o přihlášce nového člena
  - i) rozhoduje o vyloučení člena družstva
  - j) schvaluje druhy úhrad za úkony či porušení povinností a jejich výši (pokud nejsou určeny stanovami)
  - k) přijímá úhrady za úkony a rozhoduje o pokutách a přijímá pokuty za porušení povinností
- 4) Předseda organizuje a řídí jednání členské schůze a představenstva, řídí běžnou činnost družstva a jedná ve věcech, ke kterým jej členská schůze zmocní. Předseda dále vede členskou evidenci a uchovává stanovy, nájemní smlouvy, zápisy a ustanovení členských schůzí a jiné právní listiny, smlouvy a písemnosti družstva.
- 5) Je-li třeba pro právní úkol písemná forma, je nezbytný podpis alespoň dvou členů představenstva.
- 6) Přesahuje-li hodnota předmětu právního úkonu, který za družstvo představenstvo činí, částku 50 000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých), je nezbytná písemná forma a současný podpis všech tří členů představenstva.
- 7) Přesahuje-li hodnota předmětu právního úkonu, který za družstvo představenstvo činí částku 100 000,- Kč (slovy Stot tisíc korun českých), je kromě podmínky uvedené v odst. 5 tohoto článku nutný i předchozí souhlas členské schůze.
- 8) Představenstvo se schází dle potřeby nejméně dvakrát ročně.
- 9) Představenstvo je oprávněné požadovat od členů družstva, jejich spolubydlících, nájemců bytů a podnajímeníků všechny doklady a informace, jež prokazatelně potřebuje znát ke své činnosti. Výše zmínění jsou povinni tyto informace a doklady bez zbytečného odkladu poskytnout.
- 10) Představenstvo může členům družstva udělit napomenutí, smluvní pokutu, výstrahu či oznámení o vyloučení.
  - a) Napomenutí se uděluje písemnou nebo ústní formou při méně závažném pochybení člena družstva vůči

- stanovám, usnesení členské schůze či vůči dalším družstevním předpisům
- b) Smluvní pokuta se může udělit členu družstva v případě, kdy tento člen družstva, nájemce, rodinný příslušník, jeho spolubydlící, podnájemník či host způsobil škodu menšího rozsahu, jejíž hodnotu lze obtížně vyčíslit, nebo navzdory napomenutí, a opakovaně porušil někdo z výše jmenovaných stanovy družstva, usnesení členské schůze či jiné družstevní předpisy. Při závažnějším porušení lze pokutu udělit bez předcházejícího napomenutí či i při jednotlivém porušení povinnosti (bez opakování). Tato pokuta nenahrazuje výstrahu před vyloučením. Zaplacením smluvní pokuty není do budoucna dotčeno právo družstva na náhradu škod nad rámec smluvní pokuty. Smluvní pokuta se uděluje do výše určené stanovami nebo členskou schůzí.
  - c) Postup při udělení výstrahy nebo vyloučení je popsán v čl. 10, odst. 4 a 5

## Část VII – Hospodaření družstva

### Článek 25

#### **Obecná ustanovení**

- 1) Družstvo hospodaří v předmětu své činnosti samostatně a na svůj účet. Družstvo může pověřit správou svého majetku i jinou právnickou osobu.
- 2) Základní kapitál družstva tvoří souhrn všech členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva.
- 3) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 55 000,- Kč (slovy padesátpěttisíc korun českých). Tvoří jej souhrn vstupních vkladů zakládajících členů družstva.

### Článek 26

#### **Fondy družstva**

- 1) Družstvo vytváří zejména tyto fondy:
  - a) nedělitelný fond,
  - b) fond oprav a investic,
  - c) další fondy podle rozhodnutí členské schůze.
- 2) Družstvo zřizuje nedělitelný fond ve výši 10 % zapisovaného základního kapitálu družstva a tento fond se doplňuje o 10 % ročního čistého zisku, pokud jej vytváří, a to do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva. Tento fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi jeho členy. Nedělitelný fond lze použít pouze pro splacení havarijních oprav a neočekávaných urgentních výdajů v době, kdy fond oprav ani jiný případný fond nedokáže pokrýt výše uvedené výdaje a ke krytí jiných neočekávaných ztrát družstva. Lze jej využít pouze krátkodobě a jeho opětovné doplnění probíhá prioritně za využití veškerých možných plateb, včetně plateb toho fondu, jehož funkci krátkodobě zastupuje. Nedělitelný fond nelze využít pro investiční účely.
- 3) Fond oprav a investic se tvoří pravidelnými a mimořádnými (jednorázovými) příspěvky z nájemného či z ostatní hospodářské činnosti. Fond se používá přednostně na financování oprav, údržby a dalších provozních nákladů, případně na financování investičních výdajů.
- 4) Měsíční poplatek na Fond oprav a investic se stanoví konstantní částkou na jeden metr čtvereční plochy a je následně na jednotlivé byty rozpočítán dle členského podílu jejich nájemců.
- 5) O formálních detailech použití fondů rozhoduje představenstvo.

### Článek 27

#### **Vedení účetnictví, účetní uzávěrka, rozdělení zisku**

- 1) Za hospodaření družstva odpovídá představenstvo družstva.
- 2) Družstvo vede v souladu s příslušnými právními předpisy podvojně účetnictví.
- 3) Družstvo je povinno sestavit za každý rok účetní závěrku. Spolu s ní představenstvo navrhne i způsob užití a rozdělení zisku, příp. způsob úhrady ztrát. Obojí schvaluje členská schůze.
- 4) Družstvo může rozdělit nejvýše 33% zisku a jiných vlastních zdrojů rozdělit mezi své členy, a to za podmínek stanovených v ust. § 750 ZOK a souvisejících.

## Část VII – Zrušení a likvidace družstva

### Článek 24

- 1) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.
- 2) Družstvo se ruší:
  - a) usnesením členské schůze
  - b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nedostačující
  - c) rozhodnutím soudu
  - d) jinými způsoby stanovenými zákonem
- 3) Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem
- 4) Při případném přechodu družstva nebo některých jeho členů do společenství vlastníků jednotek se družstvo zavazuje k bezplatnému převodu bytových prostor na své vystupující členy, a to v poměru dle jejich základních majetkových účastí či jiným, členskou schůzí odsouhlaseným, způsobem.

## Část IX – Ustanovení společná, přechodná a závěrečná

- 1) Stanovy jsou uloženy u předsedy družstva. Na požádání bude do nich umožněno nahlédnout každému uchazeči o členství v družstvu, jakož i osobám, které prokáží právní zájem na nahlédnutí do stanov. Členové družstva mají právo na kopii těchto stanov.
- 2) Případná neplatnost části stanov neruší stanovy jako celek.
- 3) Nabytím účinnosti těchto stanov se ruší předchozí stanovy družstva.
- 4) Stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 30.11.2021 a nabývají účinnosti téhož dne.

