

# STANOVY

## Bytového družstva Ke Dvoru

### Část I. Základní ustanovení

#### Čl. 1

##### Úvodní ustanovení

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeného za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení a využívání ostatních prostor družstevního objektu (komplexu domů Ke Dvoru 1-10a).
- 2) Družstevní objekt se skládá:
  - a) z vymezených jednotek, spojených s konkrétní finanční účastí jednotlivých členů družstva a jednotek ve vlastnictví členů. Na jednu nebo několik jednotek je vázáno členství v družstvu.  
Jednotkami jsou :
    - bytové jednotky,
    - nebytové jednotky - ateliéry,  
- garáže (samostatné a halové),
  - b) ze společných částí domů, kterými jsou:
    - společné prostory (chodby, schodiště, atd.),
    - nebytové prostory (kočárkárny, prádelny, atd.).
- 3) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem, nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

#### Čl. 2

##### Obchodní firma a sídlo družstva

- 1) Firma: Bytové družstvo Ke Dvoru (dále jen družstvo).
- 2) Družstvo má sídlo v Praze 6 - Vokovicích, Ke Dvoru 10a/781, PSČ 160 00.

#### Čl. 3

##### Předmět podnikání družstva

- 1) Předmětem podnikání družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, pokud vedle pronájmu pronajmatelem nejsou poskytovány jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Dále je předmětem činnosti provoz a správa družstevního objektu, péče o společné vnitřní a vnější prostory a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
  - a) provádění, popř. zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace domů s výjimkou vnitřního vybavení bytů,
  - b) poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s bydlením,
  - c) uzavírání smluv o nájmu a podnájmu bytových a nebytových jednotek a nebytových prostor.
- 2) Družstvo může za účelem péče o objekt uzavírat smluvní vztahy s fyzickými i právnickými osobami.
- 3) Družstvo vede běžný (resp. termínovaný) účet u peněžního ústavu, odsouhlaseného členskou schůzí a pokladnu družstva; kontroluje platby nájemného a platby za služby a hospodaří podle rozpočtu schváleného členskou schůzí.

## Část II. Vznik a zánik členství

### Čl. 4

#### Vznik členství

- 1) Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami. Členem družstva se může stát zletilá fyzická osoba:
  - a) přijetím za člena usnesením představenstva na základě písemné členské přihlášky, po zaplacení zápisného, jehož výši určí členská schůze, po splacení základního členského vkladu a po splacení dalšího členského vkladu ve výši a lhůtě stanovené představenstvem družstva,
  - b) převodem a přechodem členství,
  - c) jiným způsobem stanoveným zákonem.
- 2) Za člena družstva může být přijata zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky. Nezletilá osoba se může stát členem družstva z důvodů dědění. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Družstvo vrátí vstupní vklad osobě, kterou nepřijalo za člena do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí. Zápisné se nevrací.
- 4) Členem družstva se může stát i vlastník jednotky.
- 5) Členství v družstvu je vázáno na nájem nebo vlastnictví jednotky.

### Čl. 5

#### Přechod členství

- 1) Nejde-li o společné členství manželů, přechází smrtí člena jeho členství na toho dědice, kterému připadl členský podíl.
- 2) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevní jednotky na základě dohody o výměně družstevní jednotky.
- 3) Ustanovení odst. 1) a 2) se přiměřeně vztahuje i na vlastníky jednotek.

### Čl. 6

#### Převod členství

- 1) Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody nepodléhá souhlasu orgánů družstva.
- 2) Členská práva a povinnosti spojená s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Tytéž účinky jako předložení smlouvy o převodu členství nastávají, jakmile družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena (společných členů) o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. Při převodu musí být splněny podmínky členství dle čl.4 odst. 2) stanov. Podpisy převodce i nabyvatele na smlouvě nebo oznámení musí být úředně ověřeny.
- 3) Za převod členství nový člen uhradí družstvu poplatek stanovený členskou schůzí. Poplatek se nehradí v případě převodu členství mezi blízkými příbuznými (§706 Obč. zákoníku)

### Čl. 7

#### Společné členství manželů

- 1) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevní jednotky, vznikne se společným nájmem družstevní jednotky i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas.

- 2) Právo společného nájmu družstevní jednotky manželé vznikne také v případě přechodu, nebo převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 5 a 6 stanov.
- 3) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoli z nich, které se nepřeměnilo na jejich společné členství.
- 4) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoli z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

## Čl. 8

### Splynutí členství

- 1) Jestliže člen získá v družstvu další členství, např. z důvodu dědění, převodem členských práv a povinností, sloučením družstev, splyne takto získané členství s členstvím původním v členství jediné.
- 2) Splynuté členství se rozdělí v případě, že člen převede některý ze svých členských vkladů a k němu se vážíci bytovou nebo nebytovou jednotku na jinou osobu, která splňuje podmínky členství podle čl. 4 odst. 2) stanov.

## Čl. 9

### Členská práva a povinnosti

- 1) Člen družstva má právo zejména:
  - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím písemně zmocněného zástupce jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li člen plnou způsobilost k právním úkonům,
  - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje,
  - d) na uzavření smlouvy o nájmu družstevní jednotky na základě rozhodnutí představenstva o přidělení družstevní jednotky, na základě převodu členských práv a povinností, na základě dohody o výměně bytu, nebo na základě zdědění členského vkladu,
  - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky podle zásad schválených členskou schůzí,
  - f) nahlížet do vyúčtování nájemného družstva a řádné účetní závěrky, do zápisů z členských schůzí či zápisů z jednání jiných orgánů družstva v době dohodnuté s představenstvem,
  - g) podílet se na zisku družstva, který byl členskou schůzí určen k rozdělení, v poměru svého splaceného členského vkladu k součtu splacených členských vkladů všech členů družstva,
  - h) na majetkové vypořádání podle zásad uvedených v čl. 18 stanov,
  - i) na převod družstevní jednotky do vlastnictví po vypořádání závazků vůči družstvu, podal-li člen žádost o převod; právo na převod družstevní jednotky do vlastnictví není časově omezeno; smlouvy o převodu jednotek do vlastnictví budou předkládány Katastrálnímu úřadu jedenkrát ročně.
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
  - a) dodržovat stanovy, obecně platné právní předpisy a řídit se usneseními orgánů družstva,
  - b) platit nájemné za užívání jednotky a úhradu za plnění spojená s užíváním jednotky anebo zálohy na ně; při prodlení se splacením kterékoliv jednotlivé platby zaplatit smluvní pokutu z dlužné částky ve výši 0,25% za každý den prodlení,
  - c) chránit družstevní a společný majetek, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní jednotku, jakož i společné prostory a zařízení objektu a řádně užívat plnění poskytovaná s užíváním jednotky,
  - d) upozorňovat na vzniklé závady na majetku družstva resp. společném majetku, jakož i činnost družstevní majetek poškozující a podle svých možností tomuto zamezit,
  - e) po předchozím oznámení umožnit pověřeným zástupcům družstva zjištění technického stavu jednotky,
  - f) oznamovat družstvu změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení

členské evidence a rozúčtování záloh úhrad za plnění poskytovaná při užívání jednotky, a to do 30 dnů ode dne, kdy změna nastala,

- g) hradit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí,
- h) přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu člena v družstvu,
- i) vyžádat souhlas družstva pro podnikatelské aktivity v družstevním objektu podle pravidel schválených členskou schůzí.

## Čl. 1

### Majetková účast člena družstva

- 1) Majetkovou účast člena v družstvu tvoří základní členský vklad, další členský vklad a odpovídající podíl na ostatním majetku družstva sníženém o závazky družstva.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a je 350,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) Další členský vklad představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního objektu a pozemku příslušejícího k objektu.

## Čl. 11

### Členská evidence

- 1) Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečností. Tvoří ji kniha členů a členské spisy.
- 2) Do knihy členů se zapisuje kromě jména, bydliště a rodného čísla člena i výše jeho majetkové účasti, popř. další rozhodné skutečnosti.
- 3) Členské spisy tvoří doklady a korespondence se členy, vyplývající z členského vztahu a účetní evidence.
- 4) Pověřený člen představenstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, žádat o vydání potvrzení o svém členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. Při nakládání s osobními údaji je družstvo povinno řídit se ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

## Čl. 12

### Zánik členství

- 1) Členství v družstvu zaniká:
  - a) dohodou,
  - b) vystoupením,
  - c) úmrtím člena pokud jeho členství nepřejde na dědice,
  - d) vyloučením,
  - e) zánikem družstva ,
  - f) prohlášením konkurzu na majetek člena,
  - g) zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku člena,
  - h) pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností,
  - i) vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností,

## Čl. 13

### Dohoda

- 1) Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno

vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

#### Čl. 14

##### Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, tato doba začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení člena z družstva. Ve stejné lhůtě je člen povinen vrátit družstevní jednotku družstvu.
- 2) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva družstva.

#### Čl. 15

##### Úmrtí člena

- 1) Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na toho dědice, kterému připadl členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i nájem družstevní jednotky, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevní jednotky. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

#### Čl. 16

##### Vyloučení

- 1) Představenstvo družstva může rozhodnout o vyloučení člena jestliže:
  - a) opětovně a přes výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami,
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo proti členům družstva.
- 2) Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do tří měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno písemně do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1. Členství zaniká dnem, kdy bylo doručeno rozhodnutí o vyloučení členovi. Nesouhlasí-li člen s rozhodnutím o vyloučení, může se do tří měsíců ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o vyloučení odvolat k členské schůzi. Pokud členská schůze odvolání vyhoví, ruší se rozhodnutí představenstva o vyloučení od samého počátku.
- 4) Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami. Není-li právo na podání návrhu uplatněno do 3 měsíců ode dne konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nebo jestliže nebyla řádně svolána, ode dne, kdy se člen mohl dovědět o konání členské schůze, která vyloučení potvrdila, nejpozději ale do jednoho roku od jejího konání, toto právo zaniká.
- 5) Jestliže je důvodem návrhu podle odst. 4, že tvrzené rozhodnutí členská schůze nepřijala proto, že o něm nehlasovala, anebo že obsah tvrzeného rozhodnutí neodpovídá rozhodnutí, které členská schůze přijala, lze podat návrh do 3 měsíců ode dne, kdy se člen o tvrzeném rozhodnutí dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku ode dne konání nebo tvrzeného konání členské schůze.
- 6) Při vyloučení z družstva pro neplnění závazku splácet další členský vklad nebo pro neplacení nájemného a úhrad na služby, je vyloučený člen povinen zaplatit pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Pokuta je splatná třicátý den po skončení členství v družstvu. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká družstvu nárok na uhrazení nedoplatku nájemného a nedoplatku za služby.

#### Čl. 17

##### Zánik společného členství manželů

- 1) Společné členství manželů v družstvu zaniká:
  - a) převodem jejich práv a povinností,
  - b) vystoupením z družstva,

- c) vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace,
- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) dohodou rozvedených manželů,
- f) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu jednotky rozvedenými manželi,
- g) písemným prohlášením manželů, že spolu trvale nežijí,
- h) jiným způsobem stanoveným zákonem.

### Čl. 18

#### Majetkové vypořádání

- 1) Zánikem členství podle čl. 12 stanov vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná účetní hodnotě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nájemce se vypořádací podíl rovná základnímu členskému vkladu, dalšímu členskému vkladu a odpovídajícímu podílu na ostatním majetku družstva sníženém o závazky družstva. Vlastník jednotky se vypořádá podle § 233 obch. zák.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců po schválení roční účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.
- 3) Výplata vypořádacího podílu je vázána na uvolnění družstevní jednotky.
- 4) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členu.
- 5) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností, spojených s členstvím, nebo výměny jednotky nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

## Část III.

### Nájem a nájemné

#### Čl. 19

##### Nájem družstevní jednotky

- 1) Nájem družstevní jednotky vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní jednotku. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Členovi vznikne právo na uzavření nájemní smlouvy:
  - a) na základě rozhodnutí o přidělení družstevní jednotky, vydaného příslušným orgánem družstva,
  - b) převodem a přechodem členských práv a povinností podle čl. 5. a 6 stanov.
- 3) Nájemní smlouva musí obsahovat označení družstevní jednotky, její příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevní jednotky nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### Čl. 20

##### Práva a povinnosti spojená s užíváním jednotky

- 1) Jednotky jsou užívány na základě smlouvy o nájmu družstevní jednotky, nebo na základě vlastnictví jednotky a smlouvy s družstvem. Podle této smlouvy má člen-vlastník povinnost hradit náklady na správu a provoz objektu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení objektu, jako člen-nájemce.
- 2) Práva spojená s užíváním jednotek jsou zejména:
  - a) se členem družstva mohou na základě jeho práva v bytové jednotce bydlet příbuzní a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti; počet těchto osob a jeho změnu je člen povinen neprodleně oznámit družstvu,

- b) kromě práva užívat jednotku má člen a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí v bytové jednotce, právo užívat společné části a zařízení objektu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky,
  - c) požadovat, aby družstvo zajistilo pro člena plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky
  - d) pokud družstvo neodstraní závady, které brání řádnému užívání jednotky, nebo jimiž je výkon práva člena ohrožen, má člen právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něho 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.
- 3) Povinnosti spojené s užíváním jednotek jsou zejména:
- a) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a vlastníkům výkon jejich práv,
  - b) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a drobné opravy; drobnými opravami v jednotce nejsou opravy a výměny elektrických, vodoinstalačních, kanalizačních a topných rozvodů (včetně topných těles), společné televizní antény, domácích telefonů a vnější nátěry oken,
  - c) družstvo může z technických důvodů stanovit odchylná pravidla, upravující způsob provedení některých drobných oprav nebo běžné údržby jednotky,
  - d) oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v jednotce, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
  - e) odstranit závady a poškození, které způsobil v objektu sám nebo ti, kdo s ním bydlí; nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu,
  - f) po předchozím oznámení umožnit pověřeným zástupcům družstva přístup do jednotky, pokud to vyžaduje údržba a obhospodařování objektu jako celku nebo pokud je nutno provést instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot,
  - g) člen nesmí provádět stavební úpravy, jimiž by měnil vzhled objektu, ohrožoval statickou bezpečnost konstrukcí a narušoval činnost technického zařízení objektu; nesmí také provádět žádnou jinou podstatnou změnu v jednotce bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad; v případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil,
  - h) družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy jednotky a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem člena; provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je člen povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
  - i) člen-vlastník je povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v jednotce ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních nájemců a vlastníků; ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena.

## Čl. 21

### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním jednotky

- 1) Nájemné je v družstvu obecný pracovní název pro měsíční platby, související s užíváním jednotek, které jsou hrazeny členem družstva podle nájemní smlouvy nebo jiné smlouvy uzavřené mezi družstvem a vlastníkem jednotky.
- 2) Při kalkulaci nájemného se postupuje podle zásad ročního rozpisu, schváleného členskou schůzí, který je podkladem k případné změně výše zálohy. Případná změna výše záloh připadající na jednotlivé jednotky se po projednání na členské schůzi oznamuje písemně jednotlivým členům. V případě změn cen za služby budou zálohy na takové služby automaticky upraveny v souladu s úpravou státem určených cen a cen dodavatelů.
- 3) Nájemné se platí měsíčně, na daný měsíc nejpozději do 15. dne v tomto měsíci.
- 4) Nájemné tvoří souhrn plateb dvou typů:
  - a) pevné částky, které se nezahrnují do ročního vyúčtování nákladů,
  - b) zálohové platby za služby, které jsou vyúčtovány po skončení roku podle skutečných nákladů a finančně

vypořádaný s členy.

- 5) Vyúčtování záloh na plnění poskytovaná s užíváním jednotky se provádí odděleně pro každý druh zálohy (v návaznosti na příslušného dodavatele plnění) do tří měsíců poté, kdy bude družstvu známa skutečná výše výdajů za toto plnění. Zjištěný přeplatek uhradí družstvo členu nejpozději do 60 dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je člen povinen uhradit družstvu zjištěný nedoplatek.
- 6) Platby za plnění poskytovaná s užíváním se na jednotlivé jednotky rozúčtovávají podle zásad schválených členskou schůzí.
- 7) Povinnost platit úhradu za užívání a služby začíná ke dni vzniku práva nájmu, nebo ke dni vzniku práva na převod do vlastnictví, a to i tehdy, jestliže k uzavření nájemní smlouvy, nebo smlouvy s vlastníkem došlo opožděně.
- 8) Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním jednotky do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 9) Součástí nájemného je také částka určená na tvorbu rezervy na opravy a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Její výši na návrh představenstva schvaluje členská schůze v souladu s předpokládanými náklady na opravy, příp. výdaji na dodatečné investice v objektu. Zůstatek rezervy na opravy a údržbu nebo dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.
- 10) Člen má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v jednotce nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání - nejedná-li se o závadu, kterou člen způsobil sám (nebo osoby, které s ním žijí) či jejíž odstranění spadá do jeho vlastních povinností. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním jednotky, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se užívání jednotky v důsledku toho zhoršilo. Stejně právo má, jestliže se stavebními úpravami v domě podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání jednotky nebo domu.

## Čl. 22

### Společný nájem družstevní jednotky manžely

- 1) Společný nájem družstevní jednotky může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevní jednotky vznikne, jestliže za trvání manželství manželé nebo jeden z nich se stane jejím nájemcem. Jestliže se stal nájemcem družstevní jednotky některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem družstevní jednotky uzavřením manželství.
- 3) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevní jednotky.
- 4) Běžné záležitosti, týkající se společného nájmu družstevní jednotky manžely, může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní úkon neplatný. Z právních úkonů, týkajících se společného nájmu družstevní jednotky, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

## Čl. 23

### Podnájem družstevní jednotky (její části)

- 1) Pronajatou družstevní jednotku nebo její část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 16 stanov.
- 2) Družstvo má právo odmítnout souhlas k podnájmu v případě, kdy nájemce družstvu dluží nájemné nebo jeho část, nebo nemá plně uhrazen členský vklad.
- 3) Družstvo si vyhrazuje právo odvolat souhlas, který dalo členovi k podnájmu jeho družstevní jednotky (části jednotky), pokud člen družstva po uděleném souhlasu přestal plnit povinnosti člena družstva.
- 4) Za škody způsobené podnájemníkem v družstevní jednotce nebo na společném majetku družstva plně ručí nájemce jednotky. Pokud škody neodstraní sám, budou na jeho náklady odstraněny.
- 5) Za schválení podnájmu družstevní jednotky má družstvo právo vybírat členskou schůzí schválený



administrativní poplatek. Poplatek se nevybírá při podnájmu jinému členu družstva.

- 6) Nájemce, který není členem družstva, nemůže dát družstevní jednotku (ani její část) do podnájmu. Totéž platí i pro podnájemce družstevní jednotky.
- 7) Po skončení podnájmu podnájemce nemá právo na náhradní podnájem.

## Čl. 24

### Výměna družstevní jednotky

- 1) Člen–nájemce družstevní jednotky může uzavřít se souhlasem orgánu družstva dohodu o výměně družstevní jednotky s fyzickou osobou, která splňuje podmínky členství. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností. Odepře-li družstvo bez závažných důvodů souhlas s výměnou družstevní jednotky, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle družstva.
- 2) Jde-li o výměnu družstevní jednotky v témže družstvu, nabývá dohoda platnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu družstevní jednotky v různých družstvech nebo o výměnu družstevní jednotky za jednotky nedružstevní, nabývá dohoda účinnosti dnem, kdy nabude právní moci rozhodnutí posledního orgánu příslušného k udělení souhlasu.
- 3) Převod členských práv a povinností na základě dohody o výměně družstevní jednotky nastane dnem uskutečnění výměny družstevní jednotky.

## Čl. 25

### Sloučení a rozdělení družstevní jednotky

- 1) Družstevní jednotky je možné sloučit resp. rozdělit jen se souhlasem představenstva družstva. Tento souhlas nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.
- 2) Představenstvo družstva povolí sloučení resp. rozdělení zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití družstevní jednotky.

## Čl. 26

### Zánik nájmu družstevní jednotky

- 1) Nájem družstevní jednotky zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce družstevní jednotky podle čl. 12 stanov,
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem–nájemcem družstevní jednotky ke dni stanoveném v dohodě,
  - c) písemnou výpovědí člena–nájemce družstevní jednotky, ve kterém musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce; není-li lhůta uvedena, skončí nájem družstevní jednotky posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla družstvu,
  - d) výpovědí nájmu družstevní jednotky s přivolením soudu podle § 711 odst. 1, písm. c,d,e,g,h Obč. zák.,
  - e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevní jednotky byl sjednán na určitou dobu,
  - f) převedením družstevní jednotky do vlastnictví člena.

## Čl. 27

### Pronájem nebytových prostor

- 1) Družstvo může dočasně nevyužité nebytové prostory pronajmout jak členům družstva, tak jiným subjektům. Obecná pravidla pro pronajímání dočasně nevyužitých nebytových prostor schvaluje členská schůze, vlastní písemnou smlouvu o pronájmu při respektování těchto pravidel uzavírá představenstvo družstva, které toto dává na vědomí členům družstva včetně jména nájemce a výše nájemného. Obecná pravidla stanovují:
  - a) schválený okruh a typ činností, které lze v nebytovém prostoru provozovat,

- b) priority ve výběru nájemců v případě více zájemců o pronájem,
- c) cenové zásady.

## Část IV. Orgány družstva

### Čl. 28

- 1) Orgány družstva jsou:
  - a) členská schůze,
  - b) představenstvo,
  - c) kontrolní komise.
- 2) Orgány družstva mohou jednat a rozhodovat jen o záležitostech, které podle stanov spadají do jejich působnosti.
- 3) Orgány družstva jednají a rozhodují na základě řádného svolání všech členů orgánů.
- 4) Orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina hlasů přítomných členů, nestanoví-li Obch. zák. nebo stanovy jinak.
- 5) Do volených orgánů družstva mohou být voleni jen členové družstva starší 18 let.
- 6) Členové představenstva a kontrolní komise mohou být voleni opětovně.
- 7) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil.
- 8) Člen družstva 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.
- 9) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat své funkce svědomitě, plnit svěřené úkoly a dodržovat obecně závazné právní předpisy a stanovy. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 10) Každý člen družstva je oprávněn podat jménem družstva žalobu proti členovi představenstva nebo proti členovi jiného orgánu podílejícího se na řízení družstva o náhradu škody, kterou družstvu způsobil. Jiná osoba než člen družstva, který žalobu podal, nebo osoba jím zmocněná nemůže v řízení činit úkony jménem družstva či za družstvo.
- 11) Ustanovení odstavce 10 se nepoužije, vymáhá-li náhradu škody představenstvo.
- 12) Každému členu družstva a členu orgánu družstva náleží jeden hlas.

### Čl. 29

- 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) nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Jednání představenstva a kontrolní komise lze svolávat i bez písemné pozvánky.
- 3) Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

## Čl. 30 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze patří:
  - a) přijímat a měnit stanovy,
  - b) volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku,
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití zisku a o způsobu úhrady ztrát,
  - e) rozhodovat o výši a změně výše zapisovaného základního kapitálu,
  - f) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva,
  - g) schvalovat rozpočet a plán oprav a investic na kalendářní rok,
  - h) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně jeho právní formy,
  - i) rozhodovat o skartaci písemností družstva,
  - j) schvalovat výši příspěvků členů na činnost družstva a stanovit výši poplatků za úkony prováděné družstvem z podnětu či ve prospěch jednotlivého člena,
  - k) rozhodovat o otázkách spojených s členstvím v družstvu a s nájmem družstevní jednotky,
  - l) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva,
  - m) jmenovat likvidátora, rozhodovat o likvidačním zůstatku,
  - n) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí,
  - o) rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést bytovou nebo nebytovou jednotku do vlastnictví člena, který je nájemcem.
- 3) Jednání členské schůze svolává představenstvo dle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 4) Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 1/3 členů družstva nebo kontrolní komise, a to do 30 dnů od doručení výzvy.
- 5) Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva prostřednictvím pozvánky vyvěšené veřejně v domě nejpozději 21 dnů před zasedáním členské schůze. Pořad jednání musí být uveden na pozvánce. Členové, kteří v družstevním objektu nebydlí, budou o konání členské schůze uvědoměni telefonicky (mailem) nebo na požádání dopisem.
- 6) Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nebo zastoupena nadpoloviční většina členů družstva. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro něj většina přítomných (včetně zastoupených).
- 7) Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů družstva je třeba v případě rozhodování podle bodu. 2) písm. a), b), f), h), o).
- 8) Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná. Náhradní členská schůze musí být svolána novou pozvánkou s nezměněným pořadem jednání. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do deseti dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však deset dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet bez ohledu na ustanovení odst. 6.
- 9) Při hlasování má každý člen jeden hlas. Manželé, společní členové družstva, mají rovněž jeden hlas. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala. Prezenční listina a plné moci jsou přílohou zápisu z členské schůze.
- 10) O způsobu hlasování rozhoduje členská schůze.
- 11) Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.

- 12) Na návrh člena vysloví soud neplatnost usnesení členské schůze, pokud usnesení je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva.
- 13) Návrh soudu může člen podat, požádá-li o zaprotokolování námítky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této členské schůze, a nebyla-li svolána řádně, do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dozvěděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námítky nebo od oznámení námítky představenstvu.

### Čl. 31

#### Představenstvo

- 1) Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. Jeho schůzi svolává předseda představenstva telefonicky nebo osobně nejméně 7 dní předem.
- 2) Představenstvo má 5 členů a volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
- 3) Pokud klesne počet členů představenstva během volebního období pod 3, musí být do 30 dnů svolána členská schůze a provedena doplňující volba.
- 4) Členové představenstva se volí ze členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise v blízkém vztahu. Za člena představenstva nemůže být volen člen družstva, který neplní, resp. neplnil povinnosti člena družstva, nebo který jednal proti zájmům družstva.
- 5) Funkční období členů představenstva družstva činí tři roky.
- 6) Představenstvo zejména:
  - a) svolává a řídí členské schůze a připravuje podklady pro jejich jednání v rozsahu působnosti členské schůze,
  - b) zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost,
  - c) sestavuje řádnou účetní závěrku a předkládá ji členské schůzi ke schválení a zabezpečuje správu družstva.
- 7) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně jedenkrát měsíčně. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.
- 8) Členům představenstva družstva může být poskytnuta odměna do výše stanovené v rozpočtu schváleném členskou schůzí.
- 9) Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva navenek ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo jiný člen představenstva pověřený představenstvem.
- 10) Jménem družstva jedná předseda nebo místopředseda družstva nebo člen představenstva pověřený představenstvem. Podepisování za družstvo se děje tak, že k názvu družstva připojí svůj podpis předseda nebo místopředseda. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy nebo místopředsedy a dalšího člena představenstva. Osoba podepisující se za družstvo připojí k názvu družstva své jméno a označení funkce.
- 11) Představenstvo ani žádný z jeho členů není oprávněn bez souhlasu členské schůze zatěžovat družstvo úvěrem nebo půjčkou, poskytnout ručení jiným subjektům, podepisovat dlužní úpisy, směnky, zástavní smlouvy na nemovitosti ve vlastnictví družstva a pod. anebo jakýmkoliv jiným způsobem přivádět družstvo do finanční závislosti na jiných subjektech.
- 12) Investice, opravy a služby přesahující částku stanovenou členskou schůzí podléhají rozhodnutí představenstva na základě nabídek předložených dodavateli. Všechny nabídky představenstvo archivuje.
- 13) Představenstvo řídí a kontroluje práci zaměstnanců družstva a dodavatelů.

### Čl. 32

#### Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a jeho orgánů a projednávat stížnosti členů družstva. Její schůzi svolává předseda kontrolní komise telefonicky nebo osobně nejméně 7 dní předem.
- 2) Kontrolní komise má 3 členy, kteří volí ze svého středu předsedu.

- 3) Funkční období členů kontrolní komise družstva činí tři roky. Pokud klesne počet členů kontrolní komise během volebního období pod 3, musí být do 30 dnů svolána členská schůze a provedena doplňující volba. Za člena kontrolní komise nemůže být volen člen družstva, který neplní, resp. neplnil povinnosti člena družstva, nebo který jednal proti zájmům družstva.
- 4) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.
- 5) Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty družstva.
- 6) 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. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání představenstva.
- 7) Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje zjednání nápravy.
- 8) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.
- 9) Členům kontrolní komise může být poskytnuta odměna do výše stanovené v rozpočtu schváleném členskou schůzí.

## Část V. Hospodaření družstva

### Čl. 33

#### Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
- 2) Výše zapisovaného základního kapitálu nesmí klesnout pod částku 50 000,- Kč.
- 3) Zapisovaný základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje rozhodnutím členské schůze.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.
- 5) Zapisovaný základní kapitál je 50 000,- Kč.

### Čl. 34

#### Nedělitelný fond (fond ze zisku)

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se minimálně polovině zapisovaného základního kapitálu družstva, tj. 25 000,- Kč.
- 2) Nedělitelný fond se používá k úhradě ztráty družstva nebo k převodu do fondu družstevní výstavby při financování technického zhodnocení objektu nebo při pořízení pozemku příslušejícího k objektu.
- 3) Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

### Čl. 35

#### Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy se řídí obecně závaznými předpisy a zásadami schválenými členskou schůzí.

## Část VI. Likvidace a zánik družstva

### Čl. 36

- 1) Družstvo se zrušuje:
  - a) usnesením členské schůze,
  - b) zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu, a nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
  - c) rozhodnutím soudu.
- 2) O rozhodnutí členské schůze o zrušení musí být pořízen notářský zápis.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

## Část VII. Společná ustanovení

### Čl. 37

- 1) Rozhodnutí orgánů družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva, se oznamují těmto členům nebo orgánům písemně.
- 2) Lhůta k podání odvolání činí, není-li stanoveno jinak, 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí.
- 3) Za včas podané se považuje i odvolání, které bylo podáno po uplynutí stanovené lhůty, nejpozději však do tří měsíců od doručení rozhodnutí, jestliže se člen řídil nesprávným poučením orgánu družstva o odvolání nebo jestliže poučení o odvolání nebylo dáno.

### Čl. 38

#### Doručování, informování

- 1) Běžná sdělení jednotlivým členům družstva jsou doručována do jejich poštovních schránek v domě, kde bydlí. Pokud členové v objektu nebydlí, jsou jim sdělení doručena běžným dopisem na udanou adresu. Písemnosti do vlastních rukou budou předávány pověřenou osobou proti podpisu do doručovací knihy, nebo doporučeně poštou.
- 2) Sdělení určená všem členům družstva budou vyvěšována na nástěnkách v jednotlivých vchodech objektu.
- 3) Členové družstva, kteří v objektu družstva nebydlí, dodají představenstvu družstva písemně informace o své adrese, telefonním, příp.i jiném spojení, a budou tyto informace udržovat v aktuálním stavu.

## Část VIII. Závěrečná ustanovení

### Čl. 39

1. Tyto stanovy byly přijaty členskou schůzí dne 9.4.2002 a nabývají účinnosti dnem vkladu do Obchodního rejstříku. Dosavadní stanovy k témuž dni přestávají platit.

2. Právní vztahy těmito stanovami neupravené se řídí obchodním případně občanským zákoníkem a zákonem o vlastnictví bytů.

## Obsah

Část I. Základní ustanovení .....	1
1. Úvodní ustanovení.....	1
2. Obchodní firma a sídlo družstva.....	1
3. Předmět činnosti družstva.....	1
Část II. Vznik a zánik členství.....	2
4. Vznik členství.....	2
5. Přejed členství .....	2
6. Převod členství .....	2
7. Společné členství manželů.....	2
8. Splynutí členství .....	3
9. Členská práva a povinnosti.....	3
10. Majetková účast člena družstva.....	4
11. Členská evidence .....	4
12. Zánik členství .....	4
13. Dohoda .....	4
14. Vystoupení .....	5
15. Úmrtí člena .....	5
16. Vyloučení .....	5
17. Zánik společného členství manželů .....	5
18. Majetkové vypořádání.....	6
Část III. Nájem a nájemné .....	6
19. Nájem družstevní jednotky.....	6
20. Práva a povinnosti spojená s užíváním jednotky .....	6
21. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním jednotky.....	7
22. Společný nájem družstevní jednotky manželů .....	8
23. Podnájem družstevní jednotky (její části) .....	8
24. Výměna družstevní jednotky .....	9
25. Sloučení a rozdělení družstevní jednotky .....	9
26. Zánik nájmu družstevní jednotky .....	9
27. Pronájem nebytových prostor .....	9
Část IV. Orgány družstva .....	10
30. Členská schůze .....	11
31. Představenstvo.....	12
32. Kontrolní komise.....	12
Část V. Hospodaření družstva .....	13
33. Základní kapitál.....	13
34. Nedělitelný fond (fond ze zisku) .....	13
35. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice .....	13
Část VI. Likvidace a zánik družstva .....	14
Část VII. Společná ustanovení .....	14
38. Doručování, informování.....	14
Část VIII. Závěrečná ustanovení .....	14



