

# STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

( úplné znění stanov ke dni 14.1.2004 )

## Část I.

### Základní ustanovení

#### Čl. 1

Družstvo přijalo název **Bytové družstvo MB OMEGA** a tento název bude obchodní firmou družstva.  
Sídlo družstva je: Masarykova 12, 460 01 Liberec 1.

#### Čl. 2

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem zajišťování potřeb jeho členů v oblasti bydlení.

Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.

#### Čl. 3

Předmětem činnosti družstva je provoz a správa bytového a nebytového fondu a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumějí zejména tyto činnosti:

1) činnosti, které družstvo vykonává pro své členy:

- poskytování, popř. zabezpečování plnění spojených s bydlením;
- přidělování družstevních bytů nebo nebytových prostor a uzavírání příslušných nájemních smluv;
- správa a údržba bytových a nebytových objektů (mimo činností uved. v příl. 1 – 3 zák. č. 455/91 Sb. o živn. podnikání);

2) činnost vykonávaná pro nečleny družstva:

- nájem bytů a nebytových prostor nečlenům družstva a zároveň s tím i poskytování základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz.

Výše uvedený předmět činnosti družstva se vztahuje :

- a) K bytovému domu s 255 bytovými jednotkami v ulici 17. listopadu, Mladá Boleslav, jehož výstavba byla povolena stavebním povolením č.j. OSt. 1106-2060/99-330 a rozhodnutím o povolení změny nedokončené stavby č.j. OSt. 1058-3362/2001. Výstavba probíhá na stavebních parcelách, které jsou postupně oddělovány z pozemků p. č. 1688 a 608/1 v k.ú. Mladá Boleslav.
- b) K polyfunkčnímu domu s 24 bytovými jednotkami v ulici V. Klementa, Mladá Boleslav, jehož výstavba bude probíhat na základě rozhodnutí o umístění stavby č.j. OSt. 3149/2001-328 na stavebních parcelách, které vzniknou oddělením z pozemků p.č. 727/1 a 121/3 v k.ú. Mladá Boleslav.

Na základě pravidel pro poskytování státní investiční dotace na výstavbu nájemních bytů, která vyplývají z podmínek Programu podpory a rozvoje bydlení Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Státního fondu rozvoje bydlení, bude spoluvlastníkem výše uvedených domů Město Mladá Boleslav, a to po dobu výstavby a dále po dobu 20 let ode dne, kdy kolaudační rozhodnutí nabyde právní moci.

Družstvo může vykonávat i další činnosti, pokud k nim bude mít příslušné oprávnění. Výkon těchto činností však musí schválit členská schůze.

#### Čl. 4

### Výklad některých pojmů

Pro byt nebo nebytový prostor, jako samostatný předmět užívání, nájmu či vlastnictví, je dále v těchto stanovách použito společné označení „jednotka“.

Přidělením jednotky se pro účely těchto stanov rozumí určení, která z konkrétních jednotek v domě bude předána do užívání člena družstva, přičemž se může jednat i o jednotku ještě stavebně nedokončenou.

Za uvolněnou jednotku se pro účely těchto stanov považuje jednotka, která byla přidělena některému členovi družstva, avšak v době po jejím přidělení zaniklo jeho členství nebo nájem této jednotky, nebo bylo rozhodnutí o přidělení jednotky změněno dle čl. 40 těchto stanov.

## Část II.

### Členství v družstvu

#### Čl. 5 Vznik členství

Členství v družstvu vzniká po splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami:

- a) v souvislosti se založením družstva (tzn. u zakládajících členů) dnem vzniku družstva;
- b) v průběhu trvání družstva přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky dle čl. 6,
- c) převodem nebo přechodem členských práva a povinností,
- d) jiným způsobem stanoveným právními předpisy.

Členem družstva se může stát fyzická osoba, která je občanem České republiky s trvalým pobytem na jejím území nebo právnická osoba se sídlem na území České republiky. Nezletilý člen družstva však musí být při všech právních úkonech, které jako člen činí a které jsou popsány v těchto stanovách, zastoupen zákonným či soudem stanoveným zástupcem. Z titulu dědění se může stát členem družstva i fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt. O výjimkách z pravidel uvedených v tomto odstavci rozhoduje představenstvo. Rozhodnutí o povolení výjimky se musí vždy týkat konkrétní osoby.

Zakládajícími členy družstva jsou osoby, které hlasovaly na ustavující schůzi družstva a jejichž seznam tvoří přílohu zápisu o průběhu této ustavující schůze.

#### Čl. 6 Přihláška

Členská přihláška musí mít písemnou formu. K přihlášce musí být připojen doklad o zaplacení základního členského vkladu nebo musí být tato částka zaplacená v hotovosti při jejím podání. O přijetí osoby, která podala přihlášku do družstva (dále jen zájemce o členství), rozhoduje představenstvo. Představenstvo je povinno rozhodnout o přihlášce nejpozději do jednoho měsíce po dni, kdy byla přihláška družstvu doručena. Rozhodnutí musí být zájemci o členství sděleno písemně.

Členství v družstvu vznikne dnem, kdy na základě kladného rozhodnutí o přijetí zájemce o členství nebo uzavřením dohody o převodu práv a povinností bude mezi ním a družstvem uzavřena smlouva o přidělení jednotky a o způsobu úhrady dalšího členského vkladu v souladu s ustanovením čl. 39 těchto stanov (dále jen smlouva o přidělení jednotky).

Družstvo vrátí základní členský vklad zájemci o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne **odeslání** zamítavého rozhodnutí představenstva.

Družstvo nevrací základní členský vklad zájemci o členství, o jehož přijetí bylo rozhodnuto kladně, avšak ve lhůtě 14 dnů od doručení tohoto rozhodnutí neuzavřel s družstvem smlouvu o přidělení jednotky. Uplynutím uvedené lhůty se splacený základní členský vklad považuje za manipulační poplatek určený na úhradu režijních nákladů družstva. Bude-li i poté mít tato osoba zájem o přijetí do družstva, musí podat novou přihlášku.

#### Čl. 7 Přechod členství

Pokud zemře člen družstva a dědic jeho členských práv a povinností projeví zájem o členství v družstvu, členství na něj přechází. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo. Pokud má právnická osoba, která je členem družstva, právního nástupce, vstupuje do všech dosavadních jejích členských práv a povinností tento nástupce.

Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevní jednotky na základě dohody o výměně jednotek.

Při přechodu musí být splněny podmínky členství dle druhého odstavce čl. 5 těchto stanov, jinak členství v družstvu nevznikne.

Člen, na něhož členství přešlo dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 1 000,- Kč. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

## Čl. 8 Převod členství

Člen družstva může převést svá členská práva a povinnosti dohodou na jiného člena družstva nebo i na jinou osobu, je však povinen o tom předem informovat představenstvo.

Při převodu musí být splněny podmínky členství dle druhého odstavce čl. 5 těchto stanov, jinak členství v družstvu nevznikne.

Členství v družstvu vzniká nabyvateli dnem určeným dohodou o převodu členských práv a povinností, a není-li takovýto den určen, dnem jejího uzavření. Nabyvatel je povinen jedno písemné vyhotovení této dohody neprodleně předat představenstvu.

Člen, na něhož bylo členství převedeno dle tohoto článku, je povinen ihned poté zaplatit družstvu manipulační poplatek ve výši 1 000,- Kč. Tento poplatek je určen k úhradě nákladů družstva spojených se vznikem členství nové osoby.

## Čl. 9 Společné členství manželů

Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevní jednotky, vznikne se společným nájmem i společné členství manželů v družstvu. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají společně počet hlasů určený v čl. 25.

Právo společného nájmu družstevní jednotky i společné členství v družstvu vznikne manželům také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů podle čl. 7 a 8.

Společné členství manželů podle předchozích dvou odstavců nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. Právo společného nájmu nebytových prostor a tedy ani společné členství manželů v družstvu nevznikne také v případě, že nebytový prostor slouží k výkonu povolání pouze jednoho z manželů.

Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na členství společné.

Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném družstvu.

## Čl. 10 Členská práva a povinnosti

Člen družstva má právo zejména:

- a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného či soudem určeného zástupce na jednání a rozhodování členské schůze a schůze členů samosprávy. Člen družstva je rovněž oprávněn pověřit písemnou plnou mocí jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala;
- b) být volen do orgánů družstva, je-li fyzickou osobou a má-li plnou způsobilost k právním úkonům. Pokud je člen právnickou osobou, je oprávněn navrhopvat ke zvolení do orgánů družstva fyzické osoby, které nemusí být členy družstva, ale musí být jeho zaměstnanci, statutárními orgány nebo členy statutárních orgánů;
- c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje;
- d) na přidělení konkrétní jednotky a uzavření příslušné smlouvy o nájmu. Toto právo členovi vznikne pouze v případě, že o přidělení jednotky rozhodne příslušný orgán družstva, člen uzavře s družstvem smlouvu o přidělení jednotky a splní podmínky v ní stanovené. Pokud je však členem družstva právnická osoba, bude nájemní smlouva uzavřena pouze s fyzickou osobou, kterou tato právnická osoba určí. Nájemní smlouva bude uzavřena na základě písemného sdělení, ve kterém člen - právnická osoba sdělí družstvu údaje o osobě budoucího nájemce a délce nájmu. V tomto případě se práva a povinnosti nájemce řídí stejnými pravidly, jako práva a povinnosti ostatních nájemců, kteří nejsou členy družstva, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak.
- e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (dále úhrady za služby) a na majetkové vypořádání podle čl. 21;
- f) předkládat příslušným orgánům družstva připomínky, návrhy a podněty týkající se činnosti družstva nebo jeho orgánů a být informován o jejich vyřízení;

- g) požádat družstvo o převod přidělené jednotky do svého vlastnictví, to však nejdříve po uplynutí 20 let ode dne, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí na příslušný bytový dům. Družstvo převede jednotku na člena až poté, co člen v plné výši zaplatí další členský vklad, povinné příděly do družstevních fondů a rovněž i veškeré další platby, které byl do doby převodu povinen zaplatit na základě těchto stanov, smlouvy o přidělení jednotky a nájemní smlouvy.

Člen družstva je povinen zejména:

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva;
- b) uhradit členské vklady a ve stanovené výši a stanovené lhůtě;
- c) hradit povinné příspěvky do fondů družstva;
- d) dodržovat povinnosti nájemce stanovené v části V. stanov, jestliže mu byla jednotka pronajata;
- e) chránit družstevní majetek;
- f) oznamovat družstvu včas změny, týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a pro rozúčtování záloh a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním jednotky;
- g) hradit ve stanovené výši příspěvky na provoz družstva a případné poplatky za administrativní úkony;
- h) rozhodne-li tak členská schůze, má člen povinnost podílet se na úhradě ztráty družstva až do výše stanovené touto členskou schůzí; tato uhrazovací povinnost člena však nesmí přesáhnout trojnásobek základního členského vkladu.

## Čl. 11

### Majetková účast člena družstva

Majetkovou účastí člena se rozumí souhrn členských vkladů, k nimž se zavázal, a tvoří ji základní členský vklad a ta část dalšího členského vkladu, která odpovídá mimořádným a pravidelným platbám člena do fondu členských podílů. Majetkovou účast člena nezakládá manipulační poplatek dle čl. 6, 7 a 8.

Základní členský vklad činí pro zakládající členy 10 000,- Kč, slovy deset tisíc korun českých, pro všechny ostatní členy družstva činí 2 500,- Kč, slovy dvatisíc pětset korun českých. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Základní členský vklad jsou členové povinni zaplatit v těchto termínech :

- a) zakládající členové nejpozději do 15 dnů od konání ustavující schůze družstva;
- b) ostatní členové nejpozději při podání přihlášky do družstva;

Další členské vklady představují finanční částky určené na výstavbu výše uvedených domů a družstevních jednotek, případně na koupi pozemků souvisejících s výstavbou. Členu družstva nemůže vzniknout nárok na přidělení jednotky a na uzavření nájemní smlouvy, pokud se nezavázal k zaplacení dalšího členského vkladu.

Celková výše dalšího členského vkladu bude určena smlouvou o přidělení jednotky uzavřenou mezi družstvem a zájemcem o členství. Výše dalšího členského vkladu bude stanovena tak, aby pokryl veškeré náklady na vybudování jednotky, která má být členovi přidělena.

Další členský vklad lze zvýšit, případně snížit, pouze na základě písemné dohody družstva s členem, a to zejména na základě těchto skutečností :

- a) dodatečná změna stavební dispozice jednotky (např. změna výměry místností, rozšíření jednotky, vestavby apod.), která byla navržena členem a která si vyžádá vynaložení dalších nákladů;
  - b) provedení nadstandardních úprav nebo vybavení jednotky na žádost člena;
- přičemž uskutečnění těchto změn v jednotce musí být nejprve schváleno příslušným orgánem družstva.

Další členský vklad bude člen družstva platit formou mimořádných a dále pravidelných měsíčních plateb, a to po dobu maximálně 21 let ode dne vzniku členství, nedohodne-li se s družstvem na době kratší. Výše a splatnost jednotlivých plateb bude určena ve smlouvě o přidělení jednotky a může být změněna pouze na základě písemné dohody člena s družstvem.

Družstvo je oprávněno v případě, že člen bude v prodlení s jakoukoliv platbou na další členský vklad, tuto skutečnost zveřejnit. Zveřejnění lze provést vývěskou v domě na místě přístupném všem jeho uživatelům nebo v sídle družstva, s uvedením jména člena, dlužné částky, druhu platby a doby prodlení.

## Čl. 12 Členský podíl

Členským podílem se rozumí procentuální podíl člena na družstevní výstavbě výše uvedeného domu a na hospodaření družstva. Členský podíl nemůže vzniknout bez závazku člena k majetkové účasti dle čl. 11.

Výše členského podílu konkrétního člena se určí poměrem splacené části členských vkladů, které zakládají majetkovou účast člena v družstvu, k splaceným členským vkladům zakládajícím majetkovou účast ostatních členů.

## Čl. 13 Členská evidence

Družstvo vede evidenci všech svých členů. Do členské evidence se zapisují zejména osobní údaje o členovi (tj. jméno, trvalé bydliště, rodné číslo nebo název, sídlo a IČO, adresa pro doručování písemností), výše jeho majetkové účasti v členění podle jednotlivých druhů členských vkladů, výše jeho příspěvků do jednotlivých fondů družstva, termíny úhrad příslušných plateb, popř. další rozhodné skutečnosti. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Předseda družstva umožní každému, kdo prokáže právní zájem, aby do evidence nahlédl. Člen družstva má právo nahlížet do té části evidence, která se týká jeho členství, a žádat o vydání potvrzení o svém členství a evidovaných skutečnostech.

## Čl. 14 Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- a) dohodou,
- b) vystoupením,
- c) úmrtím člena, pokud jeho členský podíl nepřejde na dědice,
- d) vyloučením,
- e) zánikem družstva, nepřechází-li jeho veškerý majetek na právního nástupce;
- f) jiným způsobem stanoveným zákonem.

## Čl. 15 Dohoda

Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně.

Členství v družstvu končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.

## Čl. 16 Vystoupení

Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím doby dvou měsíců, přičemž tato doba začne plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni, kdy bylo písemné oznámení člena o vystoupení z družstva doručeno představenstvu družstva. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem představenstva.

Člen, který nesouhlasí s přechodem členství při zrušení družstva bez likvidace a přechodu veškerého jeho jmění na právního nástupce, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto přechodu má dojít, jestliže to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla. Vypořádací podíl uhradí vystoupivšímu členovi právní nástupce družstva. Je-li právních nástupců více, jsou k tomuto povinni společně a nerozdílně.

## Čl. 17 Úmrtí člena

Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl členský podíl.

S přechodem členství přechází na dědice i nájem jednotky, popř. právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu jednotky. Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.



## Čl. 18 Vyloučení

O vyloučení člena družstva rozhoduje představenstvo. Člen může být vyloučen, jestliže:

- a) závažným způsobem nebo 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 jinému členu družstva;
- c) jestliže ani do jednoho měsíce po její splatnosti nezplatí některou z plateb na další členský vklad, k nimž se zavázal, ačkoli byl o zaplacení upomenut a na možnost vyloučení upozorněn.

Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do šesti měsíců ode dne, kdy představenstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.

Rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručeno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod označený podle prvního odstavce tohoto článku. Členství zaniká dnem, kdy bylo rozhodnutí o vyloučení členovi doručeno. Člen je oprávněn odvolat se proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi. Není-li právo na odvolání uplatněno do tří měsíců ode dne, kdy se člen dověděl nebo mohl dovědět o rozhodnutí o vyloučení, zaniká. Odvolání má odkladný účinek.

## Čl. 19 Zánik členství při zániku družstva

Jestliže družstvo bude zrušeno, aniž by jeho veškeré jmění přešlo na právního nástupce, zaniká členství po zrušení družstva a ukončení jeho likvidace dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. V případě, že družstvo zanikne bez likvidace a veškeré jeho jmění přejde na právního nástupce, členství nezaniká, ale mění se způsobem určeným usnesením členské schůze, která o zrušení družstva rozhodla.

## Čl. 20 Zánik společného členství manželů

Společné členství manželů v družstvu zaniká kromě způsobů uvedených v čl. 14 - 19:

- a) smrtí jednoho z manželů,
- b) dohodou rozvedených manželů,
- c) rozhodnutím soudu o zrušení práva společného nájmu jednotky rozvedenými manželi.

Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva a nájemcem jednotky pozůstalý manžel. Po rozvodu manželství zůstává členem družstva a nájemcem jednotky ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu, příp. právním předpisem. Dohodnou-li se rozvedení manželé, kteří společně užívali byt i nebytový prostor, že každou z těchto jednotek bude nadále užívat jeden z nich, nebo rozhodne-li tak soud, zanikne společné členství manželů jeho přeměnou na samostatné členství každého z nich, a to dnem uzavření dohody nebo dnem právní moci rozhodnutí soudu.

## Čl. 21 Majetkové vypořádání

Zánikem členství podle čl. 14 vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl.

Vypořádací podíl se rovná u člena, který dosud není vlastníkem přidělené jednotky, již splaceným vkladům zakládajícím jeho majetkovou účast v družstvu, od nichž se odečte **manipulační poplatek ve výši 1 000,- Kč, a dále** částka odpovídající souhrnné výši plateb, které by byl člen povinen zaplatit do fondu členských podílů a do úvěrového fondu, kdyby jeho členství nezaniklo, a jejichž splatnost by nastala v době od zániku členství do dne vzniku nároku na výplatu vypořádacího podílu.

Nárok na výplatu tohoto vypořádacího podílu vznikne bývalému členovi dnem, kdy příslušná jednotka bude přidělena jinému členovi družstva a ten zaplatí v plné výši tu část dalšího členského vkladu, která měla být do té doby zaplacená bývalým členem podle příslušné smlouvy o přidělení jednotky. Výplata vypořádacího podílu je však vždy vázána na uvolnění jednotky.

Vypořádací podíl člena, který je vlastníkem jednotky, se určí poměrem splaceného členského vkladu člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Základem pro určení vypořádacího podílu je v tomto případě stav vlastního kapitálu družstva dle řádné účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

Při stanovení vypořádacího podílu se nepřihlíží k prostředkům v nedělitelném fondu. Nárok na výplatu tohoto vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo.

Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit nárok na vypořádací podíl nebo jeho část i dříve, než je povinno.

Při výplatě vypořádacího podílu je družstvo oprávněno proti němu jednostranně započíst i své další splatné pohledávky vůči bývalému členu.

Zanikne-li nájemní poměr člena k družstvu bez zániku členství, nárok na výplatu vypořádacího podílu tím členovi nevzniká.

Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím a nebo v důsledku výměny jednotek rovněž nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. Nárok na vyplacení částky odpovídající výši vypořádacího podílu však vzniká v případě, že člen uzavřel dohodu o převodu svých členských práv a povinností, ale členství v družstvu jejich nabyvateli nevzniklo z důvodu nesplnění podmínek dle čl. 5 těchto stanov. Nárok na vyplacení vzniká tomuto nabyvateli.

Kromě nároku na vypořádací podíl nemá bývalý člen družstva, případně jeho dědicové, z důvodu zániku členství žádný jiný nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.

### **Část III.**

#### **Orgány družstva**

##### **Čl. 22**

Orgány družstva jsou:

- a) členská schůze,
- b) představenstvo,
- c) kontrolní komise,
- d) schůze členů samosprávy,
- f) předseda samosprávy.

Orgány družstva mohou rozhodovat pouze o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.

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.

Nároky družstva z odpovědnosti za škodu uplatňuje vůči orgánům družstva nebo jejich členům představenstvo. Vůči představenstvu či členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím člena, kterého určí. Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze. Členská schůze může schválit i narovnání v této věci.

Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který jej zvolil, a povolát dnem účinnosti odvolání náhradníka podle stanoveného pořadí, pokud je náhradník zvolen.

Člen voleného orgánu 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. Zvolení náhradníci členů orgánů družstva nastupují namísto odstoupivšího člena dnem účinnosti odstoupení podle stanoveného pořadí. Není-li náhradník člena orgánu zvolen, může tento orgán povolát k výkonu této funkce kteroukoliv fyzickou osobu z řad členů družstva až do doby, kdy bude provedena řádná volba nového člena orgánu. Zastupující člen má právo a povinnosti řádného člena orgánu. Ustanovení tohoto odstavce platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.

Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna podle zásad stanovených členskou schůzí, popř. poskytnuta náhrada ušlé mzdy a nákladů spojených s výkonem funkce.

Členem představenstva a kontrolní komise družstva může být zvolena jen fyzická osoba starší 18 let, a to buď člen družstva nebo osoba tímto členem navržená, pokud je člen právnickou osobou.

Funkční období jednotlivých členů představenstva a členů kontrolní komise činí pět let, přičemž opětovná volba je možná.

Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné.

Člen představenstva nesmí :

- a) podnikat v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání společnosti ani vstupovat se společností do obchodních vztahů,
- b) zprostředkovávat nebo obstarávat pro jiné osoby obchody společnosti,
- c) účastnit se na podnikání jiné společnosti jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem podnikání,
- d) vykonávat činnost jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo s obdobným předmětem podnikání, ledaže jde o koncern.

Kolektivní orgán družstva může rozhodovat, pouze pokud byl řádně svolán, a je způsobilý se usnášet, pouze je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud stanovy neurčují jinak.

Každému členovi představenstva a kontrolní komise náleží při jednání a rozhodování těchto orgánů jeden hlas. Při rovnosti hlasů se považuje za schválený ten návrh, pro který hlasoval předseda příslušného orgánu.

V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může příslušný orgán usnést na hlasování tajném.

V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout i hlasováním uskutečněným písemně nebo pomocí prostředků telekomunikační techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví předem souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné na schůzi příslušného orgánu.

Jednání orgánů spočívá v přednesení podnětu k jednání, v rozpravě a zpravidla je zakončeno usnesením. Jednání je třeba vést tak, aby byl zjištěn skutečný stav věci. Jednotlivé záležitosti předložené k projednání uvádí a odůvodňuje zpravidla ten, kdo je předkládá, přičemž současně předkládá i návrh usnesení.

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.

Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Každý člen družstva nebo jeho orgánu má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.

Schválené usnesení členské schůze družstvo zveřejní způsobem v družstvu obvyklým do 7 dnů ode dne jeho přijetí.

Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolání, o jednání a rozhodování orgánů a o ověřování zápisů z jednání mohou být upraveny volebním a jednacím řádem, který podléhá schválení členská schůze.

K zajištění své činnosti mohou orgány družstva vytvářet pomocné orgány. Tyto orgány však nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil. Způsob ustavení a úkoly pomocných orgánů určuje orgán, který je zřídil. Členové pomocných orgánů jsou voleni nebo jmenováni orgánem, který je zřídil, přičemž členem pomocného orgánu může být i nečlen družstva.

## Čl. 23 Členská schůze

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva, jehož prostřednictvím uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva, kontrolovat činnost družstva a jeho orgánů.

Do výlučné působnosti členské schůze patří :

- a) měnit stanovy;
- b) volit a odvolávat předsedu, místopředsedu a členy představenstva a členy kontrolní komise;
- c) volit náhradníky členů představenstva a kontrolní komise a stanovit pořadí, podle kterého náhradníci nastupují namísto členů představenstva a kontrolní komise;
- d) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva;
- e) schvalovat řádnou účetní závěrku;
- f) rozhodovat o způsobu použití, příp. rozdělení zisku a o způsobu úhrady ztrát;
- g) rozhodovat o zvýšení či snížení zapisovaného základního kapitálu;
- h) rozhodovat o základních koncepčních otázkách a o předmětu činnosti družstva;
- i) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení i jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy;



- j) schvalovat výši příspěvků členů na provoz družstva, výši odměn za výkon funkcí v orgánech 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;
- l) rozhodovat o podmínkách převodů jednotek do vlastnictví v rámci platných právních předpisů;
- m) rozhodovat o odvolání proti rozhodnutí představenstva;
- n) jmenovat likvidátora, rozhodovat o likvidačním zůstatku;
- o) rozhodovat o prodeji nebo nájmu podniku;
- p) rozhodovat o jiných významných majetkových dispozicích;
- q) 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 družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká ; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je jeho nájemcem;
- r) rozhodovat o dalších otázkách, které si vyhradí nebo které stanoví zákon.

Členská schůze může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit rozhodnutí představenstva nebo předsedy, jestliže tímto rozhodnutím byly porušeny stanovy družstva nebo obecně závazné právní předpisy a jestliže od vydání tohoto rozhodnutí neuplynulo ke dni podání návrhu více než dva roky. Práva členů nabytá v dobré víře tím však nesmí být dotčena.

## Čl. 24

Jednání členské schůze svolává představenstvo dle potřeby, nejméně však jednou ročně. Jednání se řídí programem, jehož body stanoví představenstvo společně s kontrolní komisí.

Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň 1/3 členů družstva nebo kontrolní komise, a to tak, aby se konala do 30 dnů od doručení výzvy na adresu družstva.

Na členskou schůzi musí být pozváni všichni členové družstva.

Členská schůze se svolává písemnou pozvánkou, která musí obsahovat datum, hodinu a místo jednání a dále program jednání. Pozvánka musí být adresována podle údajů uvedených v členské evidenci a odeslána tak, aby na tuto adresu mohla dojít nejpozději 20 dnů přede dnem konání členské schůze, nebo předána členovi osobně. Následky eventuálního nedoručení jdou na vrub člena. Společně s pozvánkou se členovi družstva zpravidla zasílají písemné podkladové materiály.

Členská schůze se považuje za platně svolanou i bez dodržení lhůty uvedené v předchozím odstavci nebo bez písemné pozvánky, jestliže všichni členové družstva prohlásí, že na dodržení lhůty nebo na písemné pozvánce netrvalí.

Dostaví-li se místo člena na členskou schůzi jeho zmocněnec, musí při prezenci odevzdat písemnou plnou moc.

Členové představenstva a kontrolní komise jsou oprávněni účastnit se členské schůze z titulu své funkce.

Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina všech členů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, pokud zákon neurčuje, že pro platnost usnesení je třeba souhlas kvalifikované většiny.

Není-li členská schůze usnášeníschopná, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů od data, kdy se měla konat původní schůze. Náhradní členská schůze musí zachovat původní pořad jednání a je usnášeníschopná bez ohledu na počet přítomných členů, na což však musí být výslovně upozorněno v pozvánce. Tím však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování prostou nebo kvalifikovanou většinou.

Členská schůze se může usnášet pouze o těch předmětech jednání, které byly uvedeny v pozvánce. Tato podmínka neplatí pro případ usnesení členské schůze, na níž jsou zastoupeni všichni členové družstva, jestliže tato schůze jednomyslně odsouhlasí změnu předmětu jednání.

Členská schůze může být konána formou dílčích schůzí, a to zpravidla po jednotlivých domech nebo vchodech. Každá dílčí schůze se svolává zvláštní pozvánkou. Dílčí schůze musí být svolány tak, aby mezi první a poslední schůzí neuplynula doba delší než 60 dní. Každý člen družstva se může účastnit pouze jedné dílčí schůze, přičemž se zpravidla řídí příslušností jednotky, která mu byla přidělena, k domu či vchodu. Při rozhodování se počítají hlasy, odevzdané na všech dílčích členských schůzích. Dílčí členské schůze však nemohou rozhodovat o zániku družstva. Pro dílčí schůze platí stejná ustanovení jako pro jednorázovou členskou schůzi.

## Čl. 25

Při hlasování na členské schůzi má každý člen jeden hlas za každých 2 500,- Kč (slovy dvatisícepětset korun českých) splaceného základního členského vkladu. Při hlasování ve věcech uvedených v čl. 23, 2. odst., písm. a), i), o) a p) má každý člen pouze jeden hlas. Pro společné členství manželů platí totéž.

## Čl. 26

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

## Čl. 27

### Představenstvo

Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, jemuž přísluší :

- a) řídit činnost družstva;
- b) jednat za družstvo navenek a zastupovat jej vůči třetím osobám, před soudy a jinými orgány;
- c) rozhodovat o přijetí a vyloučení člena;
- d) rozhodovat o odvoláních proti rozhodnutí předsedy, pokud nerozhodoval v rámci jednání za představenstvo;
- e) stanovovat zásady pro určování výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním jednotek, a to v souladu s pravidly pro poskytování státních investičních dotací na výstavbu nájemních bytů a s tím souvisejícími platnými právními předpisy a v souladu s ustanovením čl. 45 těchto stanov;
- f) stanovovat zásady pro tvorbu a použití fondů s výjimkou případů, kdy jde o záležitost svěřenou těmito stanovami do působnosti členské schůze či samosprávy;
- g) vydávat směrnice pro podrobnější úpravu činnosti družstva. Pokud však směrnice upravuje otázky patřící do výlučné působnosti členské schůze nebo schůze samosprávy, nabude platnosti až dnem schválení příslušnou schůzí;
- h) vydávat jménem družstva - jako spoluvlastníka bytových domů - souhlasné či nesouhlasné stanovisko k požadovaným změnám v užívání nebytových jednotek a prostor ( např. rekolaudace prodejen ), které se v předmětných bytových domech nacházejí a které jsou ve vlastnictví třetích osob ; toto stanovisko je však možno vydat pouze na základě společného usnesení většiny všech členů představenstva a většiny všech členů kontrolní komise;
- i) rozhodovat o všech dalších záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu.

Ze své činnosti je představenstvo odpovědné členské schůzi.

Představenstvo zabezpečuje a kontroluje plnění usnesení členské schůze, pravidelně jí podává zprávy o své činnosti a o činnosti družstva, svolává a připravuje její jednání.

Představenstvo má dva členy. Členy představenstva, předsedu a místopředsedu volí členská schůze. Členská schůze může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků členů představenstva.

Členové představenstva a jejich náhradníci se volí tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo ve vztahu k členům kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé či sourozenci.

Schůzi představenstva svolává a řídí předseda nebo místopředseda.

## Čl. 28

### Zastupování družstva

Družstvo zastupuje vůči třetím osobám, před soudy a před jinými orgány v celém rozsahu představenstvo. Za představenstvo jedná navenek jménem družstva předseda nebo místopředseda, každý z nich samostatně.

Podepisování za družstvo činí předseda nebo místopředseda tak, že k napsané nebo natištěné obchodní firmě družstva připojí svůj podpis. Smlouvy o převodu nemovitostí včetně převodu bytů nebo nebytových prostor, zástavní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene, o nájmu či převodu podniku, o postoupení pohledávky, o převzetí dluhu a úvěrové smlouvy podepisují společně předseda a místopředseda. Smlouvy

o přidělení jednotek, nájemní smlouvy k bytům a nebytovým prostorům a související dokumenty podepisuje předseda nebo místopředseda samostatně.

Zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní úkony nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno organizačním řádem nebo je to v obchodním styku obvyklé.

Představenstvo může na základě písemné plné moci pověřit zastupováním družstva i jinou osobu či osoby, např. správce družstevních nemovitostí. Ve věcech, které jsou těmito stanovami svěřeny k rozhodování představenstvu jako celku, může představenstvo tuto rozhodovací pravomoc nebo její část přenést na předsedu nebo místopředsedu představenstva. Takovéto usnesení je však platné, pouze bylo-li odsouhlaseno všemi členy představenstva.

## Čl. 29

### Předseda družstva

Předseda představenstva je předsedou družstva.

Předsedovi družstva přísluší :

- a) organizovat a řídit jednání a práci představenstva;
- b) rozhodovat o bytových otázkách v rozsahu určeném těmito stanovami;
- c) organizovat a řídit běžnou činnost družstva;
- d) rozhodovat o dalších záležitostech na základě pověření těmito stanovami, členskou schůzí nebo představenstvem.

Z výkonu své funkce je předseda odpovědný představenstvu.

Předsedu zastupuje v době jeho nepřítomnosti, nemoci či zaneprázdnění místopředseda a to v celém rozsahu jeho pravomocí.

## Čl. 30

### Organizování práce představenstva

V rámci této činnosti předseda družstva zejména:

- a) svolává a řídí schůze představenstva a navrhuje program jeho jednání,
- b) organizuje přípravu schůzí představenstva, rozhoduje o přizvání dalších účastníků jednání,
- c) jedná za představenstvo navenek ve všech věcech družstva,

## Čl. 31

### Rozhodování o bytových otázkách

V rámci této činnosti předseda družstva zejména:

- 1) rozhoduje v souladu s ustanovením části IV. těchto stanov o přidělování jednotek členům a rovněž o změnách rozhodnutí o přidělení jednotky a určuje výši členských vkladů vztahujících se k jednotkám;
- 2) uzavírá se členy smlouvy o přidělení jednotky. Vyhodnocuje celkové splnění smluv o přidělení jednotky jednotlivým členům a rozhoduje o případných sankcích vůči členům, kteří neplní povinnosti z této smlouvy;
- 3) uzavírá v souladu s částí V. těchto stanov nájemní smlouvy ohledně družstevních jednotek, sjednává jejich případné změny nebo zrušení, uplatňuje sankce vůči nájemcům, kteří neplní své povinnosti, a je rovněž oprávněn podávat výpovědi z nájmu jednotky;
- 4) rozhoduje o rozsahu příslušenství družstevní jednotky, výši nájemného a úhradách za služby, poskytované v souvislosti s užíváním jednotky;
- 5) rozhoduje o žádostech člena nebo nájemce na provedení stavebních změn, nadstandardních úprav a změn ve vybavení jednotky;
- 6) dává souhlas k podnájmu jednotky;
- 7) schvaluje výměny jednotek dle čl. 46 těchto stanov.

O žádosti člena, která se týká záležitostí výše v tomto článku uvedených, rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od jejího podání.

O své činnosti podle tohoto článku předseda pravidelně informuje představenstvo.

Předseda družstva může na základě písemné plné moci pověřit výkonem výše uvedených činností i jinou osobu či osoby, např. správce družstevních nemovitostí.

## Čl. 32 Kontrolní komise

Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost družstva a projednávat stížnosti členů družstva.

Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhrady ztráty družstva.

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 na hospodaření nebo postavení družstva či jeho členů. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů družstva.

Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo, přičemž je rovněž oprávněna vyžadovat zjednání nápravy a určovat lhůty pro tuto nápravu.

K provedení jednotlivých úkonů, které jsou obsahem její činnosti, může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více svých členů. Pověření členové mohou pak v této věci žádat informace od dotčených orgánů nebo osob v rozsahu oprávnění kontrolní komise.

Kontrolní komise vydává ( v souladu s čl. 27, písm. h ) spolu s představenstvem jménem družstva - jako spoluvlastníka bytových domů - souhlasné či nesouhlasné stanovisko k požadovaným změnám v užívání nebytových jednotek a prostor ( např. rekolaudace prodejen ), které se v předmět-ných bytových domech nacházejí a které jsou ve vlastnictví třetích osob.

Kontrolní komise je oprávněna kdykoliv požádat představenstvo o svolání členské schůze a stanovit přiměřenou lhůtu k jejímu svolání. Pokud tak představenstvo v této lhůtě neučiní, je kontrolní komise oprávněna svolat členskou schůzi sama. Pro způsob svolávání členské schůze platí přiměřeně ustanovení čl. 24.

## Čl. 33

Kontrolní komise má pět členů, které volí členská schůze. Členská schůze může rovněž zvolit jednoho či více náhradníků členů kontrolní komise.

Členové kontrolní komise a jejich náhradníci se volí tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo ve vztahu k členům představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Člen kontrolní komise nemůže být zároveň zaměstnancem družstva ani předsedou samosprávy.

Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.

Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi a podává jí rovněž zprávy o své činnosti. Na ostatních orgánech družstva je nezávislá.

Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává a řídí její předseda ( místopředseda ), popř. pověřený člen kontrolní komise.

Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření, připravují a kontrolní komisi předkládají ve stanovených lhůtách pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.

## Čl. 34 Samospráva

Samospráva je organizační jednotkou družstva v případě, že do působnosti družstva spadá více domů. Zřizuje se rozhodnutím předsedy družstva, ve kterém se zároveň stanoví okruh její působnosti, kterým je dle místních podmínek zpravidla jednotlivý dům, vchod či domovní sekce.

Členy samosprávy jsou všichni členové družstva, kterým byly přiděleny jednotky zařazené do okruhu působnosti samosprávy.

Orgány družstva, zajišťující činnost samosprávy, jsou schůze členů samosprávy ( dále jen schůze samosprávy ) a předseda samosprávy.

## Čl. 35 Schůze samosprávy

Schůze samosprávy je orgánem družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti okruhu působnosti samosprávy.

Člen družstva se zúčastňuje schůze té samosprávy, jejímž je členem, a při jejím rozhodování mu náleží jeden hlas za každou jemu přidělenou jednotku.

Pokud byly členovi přiděleny jednotky, které se nacházejí v okruhu působnosti různých samospráv, je členem každé z nich, zúčastňuje se jejich schůzí a může být zvolen předsedou každé z nich.

Právo účasti na schůzích samospráv, kterých jsou členy, mají oba manželé - společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas za každou přidělenou jednotku. Předsedou samosprávy může být zvolen kterýkoliv z nich. V případech uvedených v předchozím odstavci může být kterýkoliv z manželů zvolen předsedou každé ze samospráv, kterých je členem.

Schůze samosprávy zejména:

- 1) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly uloženy představenstvem,
- 2) volí a odvolává ze svého středu předsedu samosprávy,
- 3) projednává a schvaluje zprávy předsedy samosprávy o jeho činnosti,
- 4) pro členy samosprávy může stanovit mimořádné příspěvky do fondu oprav a pravidla pro jejich vybírání;
- 5) rozhoduje o použití těch prostředků z fondu oprav, které spadají do okruhu působnosti samosprávy;
- 6) projednává případy porušování dobrých mravů v domě, domovního řádu nebo práv a povinností nájemce ze strany člena samosprávy a příslušnému orgánu družstva navrhuje přijetí opatření k nápravě;
- 7) projednává výsledky hospodaření samosprávy s prostředky patřícími do okruhu její působnosti a ukládá předsedovi samosprávy úkoly k odstranění zjištěných nedostatků,

Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí schůze samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

## Čl. 36

Schůzi samosprávy svolává předseda samosprávy podle potřeby.

Předseda samosprávy musí svolat schůzi samosprávy, požádá-li o to:

- a) jedna třetina všech členů samosprávy,
- b) představenstvo družstva,

Nevyhoví-li předseda samosprávy žádosti do jednoho měsíce, je představenstvo oprávněno svolat schůzi samosprávy samo.

Schůzi samosprávy řídí předseda samosprávy a v případě, že schůzi samosprávy svolalo představenstvo, řídí ji pověřený člen představenstva.

O svolání schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy informováni nejméně osm dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy.

Schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina členů samosprávy a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. V případě rozhodování podle čl. 35, pátého odstavce, bodů 2), 4) a 5) je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů samosprávy.

Není-li v hodinu uvedenou pro konání schůze samosprávy přítomna nadpoloviční většina jejich členů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti nejméně tří členů samosprávy. Může však jednat a rozhodovat pouze o těchto záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje souhlas dvou třetin přítomných členů. Tím však není dotčeno ustanovení předchozího odstavce o rozhodování kvalifikovanou většinou.

## Čl. 37

### Předseda samosprávy

Předseda samosprávy je výkonným orgánem samosprávy. Za svou činnost odpovídá schůzi samosprávy a je povinen řídit se jejími usneseními. Délka funkčního období předsedy samosprávy je 5 let. První předseda samosprávy po jejím zřízení je volen na období tří let.

Předseda samosprávy zejména:

- 1) plní úkoly v okruhu působnosti samosprávy,
- 2) sleduje technický stav objektů v působnosti samosprávy, upozorňuje družstvo nebo správce domu na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
- 3) průběžně kontroluje tvorbu a čerpání fondu oprav v rámci okruhu působnosti samosprávy;
- 4) pečuje o správnost prvotních účetních a jiných dokladů souvisejících s činností samosprávy a předává je družstvu k dalšímu zpracování;
- 5) předkládá ke schválení příslušným orgánům družstva rozhodnutí a návrhy schůze samosprávy v případech, kdy jde o záležitost spadající do jejich působnosti;
- 6) informuje představenstvo o činnosti a stavu samosprávy;
- 7) podává schůzi samosprávy zprávy o své činnosti a stavu samosprávy;



8) předkládá schůzi samosprávy návrhy a podněty k rozhodnutí.

Pokud v okruhu působnosti samosprávy vznikne společenství vlastníků podle zákona o vlastnictví bytů, ztrácí předseda samosprávy pravomoc rozhodovat o otázkách, které jsou tímto zákonem vyhrazeny rozhodnutí společenství vlastníků.

Není-li zvolen předseda samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím k tomu pověřené osoby.

## **Část IV.**

### **Přidělování jednotek**

#### **Čl. 38**

Družstvo přiděluje svým členům jednotky na základě jejich požadavku, a to až do vyčerpání počtu jednotek v domě stanoveného projektovou dokumentací.

Rozhodování o přidělování jednotek je v kompetenci předsedy družstva.

Podmínkou pro přidělení jednotky je závazek člena ke splacení dalšího členského vkladu.

#### **Čl. 39**

Před přidělením jednotky předseda družstva vyzve písemně zájemce o členství přijatého do družstva, aby se zavázal ke splacení dalšího členského vkladu dle čl. 11. Tato výzva musí být součástí rozhodnutí o přijetí zájemce o členství do družstva (viz čl. 6). Na základě této výzvy nebo na základě dohody o převodu práv a povinností uzavře družstvo se zájemcem o členství písemnou smlouvu o přidělení jednotky.

Tato smlouva musí obsahovat zejména:

- 1) označení smluvních stran;
- 2) označení příslušné jednotky podle údajů z projektové dokumentace, příp. i z katastru nemovitostí;
- 3) celkovou výši dalšího členského vkladu;
- 4) výši a splatnost jednotlivých plateb na další členský vklad;
- 5) termín fyzického předání jednotky do užívání člena,

Lhůta pro uzavření smlouvy o přidělení jednotky je 14 dnů ode dne, kdy bylo zájemci o členství doručeno rozhodnutí představenstva o jeho přijetí do družstva. Po marném uplynutí této lhůty rozhodnutí představenstva pozbývá platnosti. Představenstvo je oprávněno tuto lhůtu prodloužit, a to i zpětně, prodloužení lhůty je však povinně neprodleně písemně oznámit zájemci o členství. Lhůtu však lze prodloužit nejvýše jednou.

Fyzické předání přidělené jednotky do užívání člena je podmíněno uhrazením veškerých do té doby splatných plateb na další členský vklad, pokud se člen nedohodne s družstvem jinak.

Se členem, na něhož členství přešlo dle čl. 7 nebo bylo převedeno dle čl. 8 těchto stanov, uzavře družstvo novou smlouvu o přidělení jednotky, přičemž se přiměřeně použijí pravidla stanovená výše v tomto článku.

#### **Čl. 40**

### **Změna rozhodnutí o přidělení jednotky**

Předseda družstva může po dohodě se členem změnit své rozhodnutí o přidělení konkrétní jednotky v tom smyslu, že členovi bude přidělena jednotka jiná. Družstvo poté dohodou s členem rovněž stejným způsobem změní původní smlouvu o přidělení jednotky, příp. i nájemní smlouvu, byla-li již uzavřena.

#### **Čl. 41**

### **Zánik rozhodnutí o přidělení jednotky**

Rozhodnutí o přidělení jednotky a rovněž smlouva o přidělení jednotky zanikají dnem zániku členství v družstvu, nepřejdou-li současně všechna práva a povinnosti člena na jinou osobu.

## **Část V.**

### **Nájem družstevní jednotky**

#### **Čl. 42**

### **Vznik nájmu**

Nájem družstevní jednotky vzniká na základě písemné nájemní smlouvy. Osoba, s níž byla uzavřena nájemní smlouva, je pro účely úpravy podmínek nájmu v těchto stanovách dále označena jako nájemce. Jako

nájemce jsou rovněž označeni i manželé, kterým vznikl společný nájem jednotky. Družstvo nebo osoba družstvem pověřená uzavíráním nájemních smluv v rámci výkonu správy domu je pro tyto účely označena jako pronajímatel.

Nájemní smlouva musí obsahovat označení jednotky a jejího příslušenství, způsob a rozsah jejich užívání, rozsah poskytovaných služeb a výši nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním jednotky, případně způsob jejich výpočtu.

Družstvo přenechá nájemní smlouvou svému členu do užívání družstevní jednotku, která mu byla přidělena dle předchozích ustanovení těchto stanov. Členovi vznikne nárok na uzavření nájemní smlouvy dnem, kdy bude příslušná jednotka zkolaudována, ne však dříve, než družstvu uhradí veškeré platby do té doby splatné. Převodem členských práv a povinností podle čl. 8 nebo jejich přechodem dle čl. 7 přechází na nabyvatele těchto práv a povinností i právo na uzavření nájemní smlouvy. Nájem bude sjednán na dobu určitou jednoho roku s následnou každoroční prolongací, která bude provedena za předpokladu, že člen bude řádně plnit své členské povinnosti a povinnosti nájemce, čímž je myšlena zejména včasná úhrada všech předepsaných plateb.

Nájem jednotky, která byla přidělena členovi - právnické osobě, bude sjednán s fyzickou osobou, kterou tento člen určí, a to na dobu určitou, nejdéle však na jeden rok. Jestliže bude nájemce řádně plnit všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, obnovuje se nájem automaticky stejným způsobem jako v případě, že nájemcem je přímo člen družstva. Toto ustanovení se však nepoužije, pokud člen - právnická osoba písemně oznámí družstvu nejpozději měsíc před skončením nájmu, že o jeho prodloužení nemá zájem.

Družstvo může pronajmout dosud nepřidělenou jednotku nebo jednotku uvolněnou i některému ze stávajících členů nebo fyzické osobě, která není členem družstva. Tento nájem však může být sjednán pouze na dobu určitou, a to nejvýše na tři měsíce. Nečlenovi družstva lze přenechat družstevní jednotku do nájmu pouze tehdy, jestliže o ni neprojevil zájem žádný z členů družstva. V případě nájmu dle tohoto odstavce nevzniká povinnost ke splacení žádného členského vkladu.

#### Čl. 43

##### Práva a povinnosti z nájmu jednotky

Nájemce je povinen jednotku včetně jejích součástí a příslušenství užívat v souladu se všemi předpisy, jejichž aplikace přichází při užívání v úvahu, a to zejména předpisy stavebními, bezpečnostními, požárními a hygienickými. Společné prostory a zařízení domu je nájemce povinen užívat obvyklým způsobem vzhledem k jejich účelu.

Nájemce je povinen chovat se tak, aby on ani osoby, které s ním jednotku užívají, nadměrně neobtěžovali ostatní obyvatele domu hlukem, prachem, zápachem, chovem domácích zvířat či jinými imisemi.

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním jednotky. Zejména je povinen odevzdat mu jednotku ve stavu způsobilém pro řádné užívání a v tomto stavu ji udržovat. Dále je pronajímatel povinen poskytovat nájemci následující plnění a služby spojené s užíváním jednotky :

- zajištění dodávky tepla;
- zajištění TUV a studené vody;
- zajištění odvádění odpadních vod;
- zajištění dodávky elektrické energie do pronajatých prostor a do společných prostor, které je nájemce v budově oprávněn užívat;
- úklid a údržba společných prostor, které je nájemce oprávněn v budově užívat;
- úklid a údržba chodníků a pozemků patřících k domu
- zajištění provozu výtahu (pokud je výtah součástí vybavení domu);
- odvoz tuhých komunálních odpadů;
- připojení na společnou televizní anténu nebo kabelovou televizi;
- domovnícké služby;
- správu domu

#### Čl. 44

##### Společný nájem manželů

Společný nájem družstevní jednotky vznikne, jestliže se za trvání manželství stanou manželé nebo jeden z nich nájemci této jednotky. Jestliže se stal nájemcem některý z manželů před uzavřením manželství, vznikne společný nájem uzavřením manželství. Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu jednotky.

Jde-li však o nájem nebytových prostor, které jsou určeny k výkonu povolání pouze jednoho z manželů, nevznikne právo společného nájmu.

Běžné záležitosti týkající se společného nájmu jednotky 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 jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

Právo společného nájmu manželů zanikne:

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

Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat jednotku po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva. Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, zůstává členství a právo užívat jednotku tomu z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou. Nedohodnou-li se, rozhodne o tom na návrh jednoho z nich soud.

Zemře-li jeden z manželů, kteří nebyli společnými členy družstva, přechází členství a nájem jednotky na dědice, jemuž připadl členský podíl. Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými členy družstva, zůstává členem a jediným nájemcem družstevní jednotky pozůstalý manžel.

#### Čl. 45

##### Nájemné a úhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním jednotky

Povinnost platit nájemné a úhrady za služby vzniká nájemci dnem počátku nájmu jednotky.

Výše nájemného, výše záloh na úhradu služeb a smluvní odměna za správu domu, úklid, údržbu a domovníka, platné ke dni vzniku nájmu, budou uvedeny v evidenčním listu, který bude přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Výši nájemného stanoví pronajímatel tak, aby nepřekročilo maximální výši stanovenou platnými právními předpisy a pravidly pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů.

Výši nájemného je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit pouze v případě změny právních předpisů nebo v přímé závislosti na míře inflace. Jiné zvýšení nájemného je možné pouze dohodou smluvních stran nebo směrnicí družstva, odsouhlasenou členskou schůzí. Při změně výše nájemného za družstevní byt musí též být zachována jeho maximální výše stanovená právními předpisy a pravidly pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů platnými v době této změny.

Výše úhrad ze služby spojené s užíváním jednotky bude určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy, a tam, kde předpis tento způsob neurčuje (smluvní služby), dohodou pronajímatele s nájemcem nebo směrnicí družstva, odsouhlasenou členskou schůzí.

#### Čl. 46

##### Výměna jednotky

Člen družstva, který je nájemcem družstevní jednotky, může uzavřít se souhlasem družstva dohodu o výměně jednotek. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

Dohoda o výměně jednotek mezi členy téhož družstva nabývá účinnosti dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o souhlasu s výměnou. Jde-li o výměnu jednotek v různých družstvech nebo o výměnu jednotky družstevní za jednotku nedružstevní, je navíc podmínkou pro vznik účinnosti výměny i nabytí účinnosti dohody o převodu členských práv a povinností mezi účastníky výměny jednotek.

#### Čl. 47

##### Zánik nájmu družstevní jednotky

Nájem družstevní jednotky zaniká:

- a) zánikem členství nájemce v družstvu,
- b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- c) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou,
- e) převedením jednotky do vlastnictví člena,
- f) na základě dalších skutečností stanovených příslušným právním předpisem.

## Čl. 48 Výpověď

Nájem bytu lze vypovědět pouze z důvodů a za podmínek stanovených platnými právními předpisy.

Jde-li o nájem nebytového prostoru, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět pouze z těchto důvodů:

- a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním nebytový prostor užívají, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě,
- b) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu.

Pro účely výpovědi podané pronajímatelem a naplnění výpovědních důvodů se považuje :

- 1) za porušování dobrých mravů v domě zejména: opakované rušení nočního klidu, stálé vážné znečišťování společných prostor v domě, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců pronajímatele, opětovné nebo po delší dobu trvající hrubé porušování povinností uvedených v prvním a druhém odstavci čl. 43 těchto stanov, apod.;
- 2) za hrubé porušování povinností nájemce vyplývajících z nájmu jednotky zejména případ, kdy:
  - nájemce nezaplatil bez prokazatelně závažného důvodu (např. nenadálá hospitace) nájemné nebo úhradu za služby spojené s užíváním jednotky, byt' i jen částečně, po dobu delší než dva měsíce;
  - nájemce dal jednotku či její část do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
  - nájemce užívá jednotku nebo její část v rozporu s nájemní smlouvou, zejména k jiným účelům než je ve smlouvě stanoveno;
  - nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební či jiné podstatné změny jednotky;
  - bez písemného souhlasu pronajímatele užívá jednotku jiná osoba než osoby, které jsou členy jeho domácnosti;
  - nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně změn v počtu osob užívajících jednotku;
  - nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně potřeb oprav v jednotce nebo provedení potřebné opravy v jednotce znemožní;
  - nájemce nebo osoby, které s ním jednotku užívají, poškozují společné části nebo společná zařízení domu nebo vnitřní zařízení jednotky, které je ve vlastnictví pronajímatele;
  - nájemce znemožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky za účelem kontroly jak je užívána, instalace, údržby či odpočtu naměřených hodnot u měřicí a regulační techniky, nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí jednotky a patří pronajímateli, ačkoli byl předtím pronajímatelem řádně upozorněn.

Výpovědní lhůta je tříměsíční a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď jedné smluvní strany doručena druhé smluvní straně.

Po skončení nájmu sjednaného na dobu určitou nemá nájemce právo na bytovou náhradu ani na náhradní nebytový prostor.

## Čl. 49

Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předmětnou jednotku vyklidit a předat pronajímateli a to ve stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

## Čl. 50 Sloučení, rozdělení jednotek

Jakékoliv stavební změny jednotky, např. sloučení se sousední jednotkou nebo rozdělení na dvě či více samostatných jednotek, lze uskutečnit jen se souhlasem příslušného orgánu družstva a za současného dodržení pravidel pro poskytování státní investiční dotace na podporu výstavby nájemních bytů.

Tento souhlas však nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle zvláštních předpisů.

## Část VI.

### Členství v družstvu při současném vlastnictví jednotky

## Čl. 51

Bude-li po uplynutí lhůty určené těmito stanovami (viz čl. 10, první odstavec, písm. g) převedena jednotka do vlastnictví člena družstva, jeho členství tím nezaniká, nedojde-li současně k některé skutečnosti dle čl. 14.

Člen - vlastník jednotky má stejná práva a povinnosti jako členové ostatní, s výjimkou těch práv a povinností, které souvisí výlučně s nájmem družstevní jednotky.

Tento člen je povinen družstvu hradit náklady na správu a provoz domu včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny týkající se společných částí a zařízení domu.

Kromě základních členských práv a povinností je člen - vlastník jednotky povinen:

- a) počínat si tak, aby při užívání, udržování, změnách, při nájmu jednotky nebo její části a při jiném nakládání s jednotkou nerušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických, popř. užitelských práv,
- b) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, zejména včas provádět potřebné opravy a údržbu,
- c) odstranit závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- d) zdržet se provádění úpravy jednotky nebo jejího zařízení, jimiž by byl bez souhlasu ostatních vlastníků jednotek měněn vzhled domu, ohrožena statická bezpečnost konstrukcí nebo narušena činnost technického zařízení domu (vytápění, voda, kanalizace, elektro, vzduchotechnika, STA apod.). Současně je vlastník bytu povinen zajistit předepsané revize technických zařízení v jednotce ve stanovených lhůtách tak, aby neohrozil bezpečnost a zdraví ostatních obyvatel domu. Ustanovení zvláštních předpisů tím nejsou dotčena,
- e) umožnit na požádání oprávněné osobě přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování ostatních jednotek, popř. domu jako celku a dále umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.

Vlastník jednotky má právo a povinnost zúčastňovat se na správě domu a jako spoluvlastník na rozhodování o společných částech a zařízení domu.

V případě, že člen - vlastník svoji jednotku pronajme, je povinen v nájemní smlouvě zabezpečit plnění všech povinností vůči družstvu, které pro něho v souvislosti s vlastnictvím jednotky vyplývají ze stanov a ze smluv s družstvem. V případě převodu vlastnictví k jednotce, popř. při uzavření nájemní smlouvy, je člen - vlastník povinen tuto skutečnost neprodleně družstvu oznámit.

## **Část VII.**

### **Hospodaření družstva**

#### **Čl. 52**

##### **Základní kapitál**

Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva. Základní kapitál se zvyšuje, resp. snižuje přijetím nových členů, resp. skončením členství v družstvu. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Zapísovaný základní kapitál družstva je 50 000,- Kč, slovy padesát tisíc korun českých.

#### **Čl. 53**

##### **Fondy družstva**

Družstvo zřizuje povinně nedělitelný fond. Dále družstvo vytváří fond členských podílů, úvěrový fond, rizikový fond a fond oprav a údržby. Družstvo může na základě rozhodnutí členské schůze zřizovat i jiné kapitálové či zajišťovací fondy.

#### **Čl. 54**

##### **Nedělitelný fond**

Nedělitelný fond se zřizuje neprodleně po vzniku družstva a jeho minimální zákonná výše činí 10% zapísovaného základního kapitálu, tj 5 000,- Kč, slovy pět tisíc korun českých. Fond se tvoří z mimořádných příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali ke splacení dalšího členského vkladu. Družstvo doplňuje nedělitelný fond nejméně o 10% ročního čistého zisku až do doby, kdy výše fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapísovaného základního kapitálu družstva.

Prostředky z nedělitelného fondu lze použít k úhradě ztráty družstva, to je však přípustné teprve poté, co byly vyčerpány všechny ostatní prostředky k úhradě ztrát. Prostředky z nedělitelného fondu lze rovněž použít k překonání nepříznivé hospodářské situace družstva.

Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.



## Čl. 55 Fond členských podílů

Fond členských podílů se tvoří z peněžního plnění členů družstva na další členský vklad, k němuž se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky.

Fond se používá na financování investičních výdajů spojených s pořízením či vybavením družstevních bytových domů a příslušejících pozemků nebo na financování technického zhodnocení domů. Fond se snižuje při převodu jednotky z družstevního vlastnictví.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek (jednotlivý dům, vchod nebo domovní sekce).

## Čl. 56 Úvěrový fond

Úvěrový fond se tvoří z peněžního plnění členů družstva na další členský vklad a to z pravidelných příspěvků, k nimž se členové zavázali ve smlouvě o přidělení jednotky. Tyto příspěvky nezakládají majetkovou účast člena v družstvu a platí je pouze ti členové, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k dalšímu členskému vkladu a tento vklad nezaplatí ihned v celé výši.

Fond se používá k úhradě úroků z hypotečních úvěrů, poskytnutých družstvu na výstavbu bytových domů. Výše příspěvků se může během doby splácení hypotečních úvěrů měnit a to zejména v závislosti na aktuální výši úrokové sazby a výši státní podpory hypotečního úvěrování, pokud tato bude družstvu přiznána.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek.

## Čl. 57 Rizikový fond

Rizikový fond se tvoří z mimořádných příspěvků členů, kteří se smlouvou o přidělení jednotky zavázali k dalšímu členskému vkladu a tento vklad nezaplatí ihned v celé výši.

Ke splacení mimořádného příspěvku do rizikového fondu se člen zavazuje ve smlouvě o přidělení jednotky. Příspěvek je určen k úhradě případných budoucích dluhů člena na platbách do fondu členských podílů a do úvěrového fondu. Jeho výše činí trojnásobek měsíčních splátek do fondu členských podílů a úvěrového fondu, k nimž se člen zavázal ve smlouvě o přidělení jednotky nebo v jejím dodatku, kterým se mění výše měsíčních příspěvků do úvěrového fondu v souvislosti se změnou výše splátek úroků z hypotečních úvěrů. Nelze jej však považovat za zálohu na jakoukoliv platbu stanovenou těmito stanovami nebo smlouvou o přidělení jednotky a jeho zaplacení tedy nemá vliv na povinnost člena tyto platby řádně hradit. Mimořádné příspěvky do rizikového fondu budou uloženy na samostatném účtu u banky..

Fond se používá k úhradě splátek a úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých družstvu, pokud k tomu nedostačují prostředky z fondu členských podílů a úvěrového fondu. Družstvo je oprávněno uspokojit ze složeného příspěvku do rizikového fondu své splatné pohledávky i bez předchozího upozornění člena, je však vždy povinnou čerpání prostředků členovi oznámit. Po dobu trvání členství je člen povinen nejpozději do čtrnácti dnů ode dne, kdy mu bylo toto oznámení doručeno, doplatit příspěvek do rizikového fondu do původní sjednané výše. Opakované nesplnění tohoto závazku bude považováno za hrubé porušení členských povinností. V průběhu trvání členství nemá člen na vrácení příspěvku právo až na výjimku uvedenou v následujícím odstavci. V případě ukončení členství družstvo vyplatí členovi zůstatek složeného příspěvku, a to ve stejném termínu, ve kterém členovi vznikne nárok na výplatu vypořádacího podílu dle čl. 21 těchto stanov. Příspěvek lze též použít na úhradu posledních tří splátek hypotečního úvěru.

V případě, že v rizikovém fondu bude vytvořena rezerva ve výši minimálně tří měsíčních anuitních splátek hypotečního úvěru, snížených o aktuální výši státní podpory hypotečního úvěrování (pokud tato bude družstvu přiznána), mohou se zbývající prostředky rozdělit mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.

Pokud po splacení celé výše hypotečního úvěru včetně všech úroků zůstanou v rizikovém fondu nevyčerpané finanční prostředky, rozdělí se tyto mezi členy družstva, kteří tento fond vytvářeli.

Fond se eviduje podle jednotlivých členů a středisek.

## Čl. 58 Fond oprav a údržby

Fond se tvoří pravidelnými, příp. mimořádnými příspěvky členů. Tyto příspěvky jsou součástí pravidelných měsíčních plateb nájemců družstevních jednotek a nezakládají majetkovou účast člena v družstvu.

Fond se používá na financování oprav a údržby domu, příp. dalších nákladů souvisejících s provozem domu. Nelze jej použít na financování investičních výdajů.

Fond se vede v členění dle jednotlivých jednotek a středisek.

Způsob tvorby a použití fondu podrobněji upravuje směrnice družstva, odsouhlasená členskou schůzí.

#### Čl. 59

#### Použití zisku a úhrada ztráty družstva

Zisk nebo ztráta družstva se každoročně vypořádají rozhodnutím členské schůze.

Ze zisku hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a přiděly do nedělitelného fondu. Zbylý zisk se použije dle rozhodnutí členské schůze k přidělům do dalších fondů nebo k rozdělení mezi členy družstva.

Ztrátu ze svého hospodaření hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze :

- z nedělitelného fondu,

- rozvržením na členy a to v souladu s ustanovením čl. 10, písm. h) těchto stanov.

Členská schůze může rozhodnout, že ztráta družstva bude uhrazena i jiným způsobem.

### Část VIII.

#### Zánik družstva

#### Čl. 60

Družstvo se ruší:

a) usnesením členské schůze,

b) zrušením konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkursu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, a nebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku,

c) rozhodnutím soudu.

Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. Pravidla pro zrušení družstva s likvidací i bez likvidace se řídí obchodním zákoníkem.

### Část IX.

#### Společná ustanovení

#### Čl. 61

Za den zaplacení ve smyslu těchto stanov se považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu příjemce, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.

Člen je oprávněn veškeré platby, k nimž se zavázal a které jsou splatné v měsíčních splátkách, platit jednou souhrnnou částkou, a to každý měsíc ke dni, kdy je splatná první z těchto plateb. Takto provedená úhrada se započítává na jednotlivá plnění v tomto pořadí: 1) platba do úvěrového fondu; 2) platba do fondu členských podílů; 3) platby související s nájmem jednotky a službami; 4) ostatní platby.

Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů nebo jednotlivých orgánů družstva musí být těmto členům nebo orgánům doručeno. Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí činí 15 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni jeho doručení.

Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem nebo rozhodnutím členské schůze.

Za den doručení se pro účely těchto stanov považuje den, kdy projev vůle jedné smluvní strany došel druhé smluvní straně. Doručuje-li se prostřednictvím pošty, má se v pochybnostech za to, že dnem doručení je třetí den po dni, kdy byl tento projev vůle odeslán druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou, protože příjemce svým jednáním doručení zmařil např. tím, že přijetí písemnosti odmítl. Členovi se doručují písemnosti na adresu, kterou družstvu naposledy sdělil.

Družstvo je oprávněno písemné oznámení, které se týká všech nebo většího počtu členů či nájemců jednotek, doručit i vhozením do jejich listovní schránky, současně je však povinno toto datované oznámení vyvěsit na informační tabuli v příslušném bytovém domě.

## **Část X.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

#### **Čl. 62**

Záležitosti neupravené těmito stanovami se řídí obchodním a občanským zákoníkem.

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

O žádostech a odvolání členů, o nichž družstvo před nabytím účinnosti těchto stanov s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto stanov.

Toto úplné znění stanov a rovněž veškeré jejich pozdější změny nabývají účinnosti dnem jejich schválení příslušnou členskou schůzí, pokud zákon nestanoví jinak.