

STANOVY ÚSTECKOORLICKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA

Základní ustanovení

Čl. 1

Firma a sídlo družstva

- 1) Družstvo přijalo název obchodní firmy: Ústeckoorlické bytové družstvo
- 2) Sídlo družstva je: 562 06 Ústí nad Orlicí, Chodská 1115
- 3) Bytové družstvo (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, v oddílu Dr 604 a má přiděleno identifikační číslo 25284801. Právní poměry družstva upravuje zákon a tyto stanovy. Družstvo je zřízeno na dobu neurčitou.

Čl. 2

- 1) Ústeckoorlické bytové družstvo (dále jen "družstvo") je společenstvím neuzavřeného počtu osob, jehož hlavním posláním je uspokojovat potřeby svých členů a svých nájemníků v oblasti bydlení. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (dále jen "ZOK") i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající. Družstvo neodpovídá za závazky jiných právních subjektů.
- 3) Družstvo odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Jednotliví členové družstva neručí za závazky družstva, pokud není dále stanoveno jinak.
- 4) K prohloubení vzájemné spolupráce a pomoci na podporu svých závazků se může družstvo stát členem zájmového svazu družstev, případně kolektivním členem jiného družstva.

Čl. 3

Předmět činnosti družstva

- 1) Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami (garáže, kanceláře), na správě a provozu bytů a ostatního majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je především správa a provoz bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva, čímž se rozumí zejména:
 - a) správa, údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace bytového majetku a nebytových prostor
 - b) poskytování služeb, spojených s bydlením a užíváním nebytových prostor včetně smluvní agendy

- spojené s předmětem podnikání
- c) investiční bytová výstavba.

Čl. 4

Členský vklad

- 1) Základní členský vklad fyzické osoby do družstva činí 3.000,-- Kč.
- 2) Základní členský vklad právnické osoby do družstva činí 25.000,-- Kč.
- 3) Základní kapitál činí 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých) a je tvořen základními členskými vklady. Jestliže souhrn základních členských vkladů zakládajících i přistoupivších členů družstva přesáhne schválenou výši základního kapitálu, bude rozdíl převeden do fondu členských podílů.
- 4) V případě zvýšení základního členského vkladu nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.

Čl. 5

Družstevní podíl

- 1) Práva a povinnosti člena, plynoucí z členství v bytovém družstvu, představují družstevní podíl.
- 2) Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl. Bytové družstvo nemůže nabýt vlastní družstevní podíl.
- 3) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno. Netýká se družstevního podílu ve společném jmění manželů.
- 4) Zastavení družstevního podílu v bytovém družstvu je vyloučeno.

Členství v družstvu

Čl. 6

- 1) Po vzniku družstva může převést se souhlasem představenstva fyzická či právnická osoba domy s nájemními byty do vlastnictví družstva, čímž dojde ke změně v osobě pronajímatele, tzn. že dosavadní nájemci této fyzické či právnické osoby - uživatelé bytů se stanou nájemci družstva.
- 2) Fyzická či právnická osoba zůstane jako člen družstva vlastníkem členských práv a povinností ke všem bytům v převedených domech dle odst.1) pokud tato členská práva a povinnosti nepřevéde na jinou osobu.
- 3) Nájemcům družstva, kteří se nestanou členy družstva dle článku 8), zůstávají nadále zachována veškerá práva a povinnosti, plynoucí z platných nájemních smluv.

Čl. 7

Vznik členství v družstvu

- 1) Členy družstva mohou být osoby fyzické i právnické.
- 2) Členství v družstvu není podmíněno pracovněprávním vztahem k družstvu.
- 3) Členství v družstvu vzniká:
 - převodem členství v družstvu za podmínek daných zákonem a těmito stanovami,
 - přechodem členství – děděním, přechodem členství v důsledku sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva,

- převodem družstevního podílu nájemci družstva od vlastníka družstevního podílu dle čl. 6 odst. 2. Nájemce /nabyvatel/ současně složí základní členský vklad dle čl. 4.

Čl. 8

Převod družstevního podílu

- 1) Člen družstva je oprávněn přenést svůj družstevní podíl v družstvu, tedy práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, písemnou smlouvou.
- 2) Smlouva o převodu družstevního podílu nepodléhá souhlasu družstva.
- 3) Smlouva o převodu nabývá účinnosti (práva a povinnosti s členstvím spojená přecházejí na nabyvatele) dnem předložení smlouvy družstvu nebo dnem pozdějším, uvedeným v této smlouvě. Stejně účinky jako předložení smlouvy či dohody o převodu družstevního podílu družstvu má písemné oznámení dosavadního člena o převodu družstevního podílu a písemný souhlas nabyvatele. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.
- 4) Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených v čl. 12 na jiného člena.
- 5) Člen družstva může uzavřít dohodu o výměně bytu. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu a musí obsahovat dohodu účastníků výměny o převodu členských práv a povinností a prohlášení o vzájemném majetkovém vypořádání. K platnosti dohody se nevyžaduje její schválení představenstvem.
- 6) Součástí převodu družstevního podílu je převod všech pohledávek dosavadního člena vůči družstvu a závazků dosavadního člena k družstvu. To platí i pro pohledávky a závazky z nájemní smlouvy k družstevnímu bytu.
- 7) Stanovy vylučují dle § 597 ZOK, aby byl převod družstevního podílu ve spoluvlastnictví kromě společného jmění manželů.

Čl. 9

Přechod družstevního podílu – děděním

- 1) Smrtí člena družstva přechází jeho podíl na dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně práv a povinností, na základě pravomocně ukončeného dědického řízení. Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojený.
- 2) Členem družstva se v důsledku dědění může stát i nezletilá osoba.
- 3) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela.

Čl. 10

Splynutí družstevních podílů

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

Čl. 11

Přeměna členství

K přeměně členství dochází v případech, kdy se společné členství manželů mění na samostatné členství jednoho z manželů nebo se samostatné členství jednoho z manželů mění na společné členství manželů, a to buď dohodou manželů nebo bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

Čl. 12

Rozdělení družstevního podílu

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

Čl. 13

Společné členství manželů v družstvu

- 1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.
- 2) Právo společného nájmu bytu manžely i společné členství manželů v družstvu vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů za trvání manželství podle čl. 8 a 9 těchto stanov.
- 3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákoníku, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 4) Vznikem společného členství manželů nezaniká to samostatné členství kteréhokoliv z nich, které se nepřeměnilo na jejich členství společné.
- 5) Existence společného členství manželů nevyklučuje vznik samostatného členství kteréhokoliv z nich v totéž nebo jiném bytovém družstvu.
- 6) Společné členství manželů zaniká:
 - vypořádáním společného jmění manželů
 - marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku
 - smrtí jednoho z manželů
 - písemnou dohodou rozvedených manželů
 - rozhodnutím soudu
 - dalšími níže uvedenými způsoby zániku členství.

Členská práva a povinnosti

Čl. 14

- 1) Kromě práva užívat byt má člen družstva a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jehož poskytování je spojeno s užíváním bytu.

- 2) Člen družstva má právo zejména:
 - a) účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zákonného zástupce na jednání a rozhodování členská schůze družstva a členské schůze samosprávy
 - b) volit a být volen do orgánů družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům
 - c) účastnit se veškeré družstevní činnosti a užívat výhod, které družstvo svým členům poskytuje
 - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti družstva, obracet se s podněty, připomínkami nebo stížnostmi týkajícími se činnosti družstva k orgánům družstva a být o jejich vyřízení informován
 - e) nahlížet do seznamu členů družstva
 - f) na roční vyúčtování zaplacených zálohových úhrad za užívání bytů a služeb spojených s užíváním bytu a na vypořádání podle zásad schválených představenstvem
 - g) být seznámen obvyklým způsobem s roční závěrkou družstva a na požádání obdržet její písemné vyhotovení
 - h) na převod členských práv a povinností bez souhlasu představenstva.
3. Člen družstva, který disponuje s členskými právy a povinnostmi k družstevnímu bytu je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen se souhlasem představenstva. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti podle čl. 19 odst. 1. Představenstvo nemůže souhlas odmítnout, jestliže člen družstva předloží družstvu k registraci podnájemní smlouvu a zaplatí administrativní poplatek. Podnájemní smlouvu nelze uzavřít s právnickou osobou.

Čl. 15

Povinnosti člena družstva

- 1) Členové družstva jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním členům družstva nebo nájemcům družstva výkon jejich práv.
- 2) Člen družstva je povinen zejména:
 - a) dodržovat zákony, jiné právní předpisy a stanovy a řídit se rozhodnutími orgánů družstva
 - b) uhradit základní členský vklad, popřípadě další členský vklad ve výši a lhůtě stanovené představenstvem
 - c) platit úhrady za užívání bytu a za služby, které jsou s jeho používáním spojené
 - d) hradit příspěvky na činnost družstva ve výši stanovené představenstvem družstva
 - e) hradit částku za úkony spojené s dispozicemi dle těchto stanov ve výši stanovené představenstvem družstva
 - f) chránit zájmy a majetek družstva, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržovat byt, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně používat služeb, jejichž poskytování je s užíváním spojeno
 - g) oznamovat družstvu včas změny týkající se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, a to do 15 dnů po vzniku těchto skutečností
 - h) přispívat na úhradu schodku střediska bytového hospodářství a podílet se na úhradě ztráty družstva až do výše základního členského vkladu
 - i) člen družstva je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Pokud člen družstva poruší některou z výše uvedených povinností, je povinen nahradit družstvu veškeré náklady, které mu vznikly v souvislosti s porušením této povinnosti. Tím se nezbujuje další odpovědnosti stanovené těmito stanovami či zákonem.
- 4) Další povinnosti, vyplývající z nájmu družstevního bytu, jsou uvedeny v čl. 27 až čl. 31.

Zánik členství

Čl. 16

Členství v družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou mezi družstvem a členem družstva, členství končí dnem, sjednaným v dohodě
- b) vystoupením
- c) vyloučením
- d) úmrtím člena
- e) zánikem družstva likvidací,
- f) převodem družstevního podílu
- g) přechodem družstevního podílu
- h) převodem užívaného družstevního bytu do osobního vlastnictví člena družstva
- i) okamžikem, kdy nastávají účinky prohlášení konkurzu na majetek člena družstva
- j) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena
- k) okamžikem, kdy nastávají účinky schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty nebo plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty, nebo splněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty člena, jestliže v rozhodnutí o schválení oddlužení insolvenční soud uložil členu vydat družstevní podíl, který slouží jako jeho bydli, insolvenčnímu správci ke zpeněžení, nebo okamžikem, kdy o zpeněžené družstevního podílu požádal zajištěný věřitel
- l) doručením vyznění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu
- m) zánikem družstva bez právního nástupce.

Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- a) zrušen konkurz na majetek člena, to neplatí, jestliže byl konkurz zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující
- b) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

Čl. 17

Dohoda o zániku členství

- 1) Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
- 2) Členství v družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem, který je v této dohodě sjednán.

Čl. 18

Vystoupení

- 1) Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců, běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

- 2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z družstva vystoupit.
- 3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov, je povinen v písemném oznámení o vystoupení uvést tento důvod svého vystoupení, doručit oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět o této změně, nejdéle však do 3 měsíců poté, kdy členská schůze o změně stanov rozhodla, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží. Změna stanov není pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
- 4) Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

Čl. 19

Vyloučení

- 1) Člen může být z družstva vyloučen rozhodnutím představenstva družstva, zejména pokud závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti nebo přestal splňovat podmínky pro vznik členství, nebo zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv nebo oprávněných zájmů družstva nebo jeho členů, nebo po dobu alespoň jednoho roku neoznámil změnu své adresy evidované v seznamu členů a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým, nebo zneužil seznam členů nebo byl-li pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi, nebo pokud nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal, a to do tří měsíců ode dne, kdy představenstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl.
- 2) Člena, s jehož družstevním podílem je spojen nájem družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru, lze z družstva vyloučit i tehdy, pokud:
 - a) poruší jako nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo nebytový prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
- 3) Rozhodnutí o vyloučení společných členů (manželů) se samostatně doručuje každému z manželů.
- 4) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena družstva bez udělení této předchozí písemné výstrahy lze v případě, že porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena družstva bez předcházející písemné výstrahy lze vždy v případě, pokud byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo proti členovi družstva.
- 5) Rozhodnutí o vyloučení se vyhotoví písemně. Proti rozhodnutí představenstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě třiceti dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení, k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. Rozhodnutí musí obsahovat poučení o právu vylučovaného člena podat odůvodněné námitky k členské schůzi. V případě vylučování společných členů (manželů), má každý z manželů právo vznést námitky proti rozhodnutí o vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.
- 6) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.
- 7) Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.

- 8) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek, nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
- 9) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo. Se zrušením vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo této osobě rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala. Představenstvo je oprávněno zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství člena v družstvu nezaniklo.
- 10) O vyloučení nelze rozhodnout později, než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.

Čl. 20

Úmrtí člena

- 1) Zemře-li člen družstva a nejde-li o společné členství manželů, přechází jeho smrtí členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad nebo členský podíl. S přechodem členství přechází na dědice i členská práva a povinnosti k družstevnímu bytu (místnosti nesloužící k bydlení). Nepřešlo-li členství na dědice, zaniká smrtí člena.

Čl. 21

Zánik společného členství

- 1) Společné členství manželů zanikne:
 - a) rozhodnutím soudu, případně dohodou rozvedených manželů dle § 739 ZOK
 - b) úmrtím jednoho z manželů.
- 2) Zanikne-li společné členství manželů v družstvu smrtí jednoho z nich, zůstává členem družstva pozůstalý manžel.
- 3) Po rozvodu manželství zůstává členem družstva ten z rozvedených manželů, který byl určen dohodou rozvedených manželů nebo rozhodnutím soudu.
- 4) Dojde-li za trvání manželství k zániku společného jmění manželů, zůstává členem družstva ten z manželů, kterému připadl členský podíl v družstvu.

Čl. 22

Zánik družstva

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

Majetkové vypořádání

Čl. 23

Vypořádací podíl

- 1) Zánikem členství vzniká bývalému členovi nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva. U nebydlícího člena se rovná výplatě základního členského vkladu. Do vypořádacího podílu může případně patřit i další majetková účast člena na podnikání družstva.
- 2) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím tří měsíců po schválení roční účetní závěrky

za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.

- 3) Výplata části členského podílu zvýšeného o úmor úvěru uhrazeného členem je vázána vždy na uvolnění bytu (nebytového prostoru). Výplata bude provedena do 30 dnů po uvolnění bytu.
- 4) Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva.
- 5) Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.
- 6) Zánikem členství v důsledku převodu práv a povinností spojených s členstvím nebo v důsledku výměny bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou.

Čl. 24 Seznam členů

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

Uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu

Čl. 25

Přenechání bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu

- 1) Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat byt (nebytový prostor) fyzické, popř. právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může družstvo přenechat byt (nebytový prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz

družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu podle čl. 15. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (družstevního nebytové prostoru) se určí ve smlouvě.

Čl. 26

Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Čl. 27

Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a s manželi – společnými nájemci mohou na základě jejich práva v bytě bydlet jejich příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha, jakož i osoby, které žijí s členy - nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu, a to do 30 dní od doby, kdy ke změně došlo. Pokud člen – nájemce nesplní tuto povinnost do 30 dní od doby, kdy ke změně došlo, považuje se to za hrubé porušení povinností, vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat byt má člen – nájemce družstevního bytu a na základě jeho práva i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 3) Členové - nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- 4) Pokud ví člen - nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li člen - nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní člen - nájemce tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.
- 5) Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.

Čl. 28

Opravy, údržba v bytě a stavební úpravy

- 1) Družstvo je povinno zajistit členu – nájemci družstevního bytu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu. Zejména je povinno odevzdat mu byt ve stavu, způsobilém pro řádné užívání, v tomto stavu jej udržovat a podle možností i zlepšovat.
- 2) Neplní-li družstvo svoji povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce družstevního bytu ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstva závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj 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) Veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady, spojené s údržbou hradí členové družstva. Člen družstva (nájemce) je povinen provádět na své náklady opravy a údržbu:
 - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů, spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu
 - b) spojenou s opravami, údržbou, případně výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodu splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě
 - c) revizi elektrického zařízení (rozvodů) a plynu po provedených stavebních úpravách, provedených nájemcem po předchozím povolení družstva

Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují opravy a údržba rozvodů plynu v bytě (k uzavěru u spotřebiče), které byly v bytě umístěny při vzniku nájmu; opravy a údržba soustavy rozvodu tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů včetně termostatických ventilů a zařízení, sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, datových rozvodů, společných rozvodů k domácím telefonům, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken nebo jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak.

- 4) Členové družstva hradí též veškeré náklady, spojené s výměnou základního zařízení bytu, nerozhodne-li členská schůze samosprávy jinak.
- 5) Nepostará-li se člen – nájemce bytu o včasné provedení oprav a běžnou údržbu bytu, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na jeho náklad samo a požadovat od něj náhradu.
- 6) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, zejména pokud by zasáhl do společných částí domu, či nosných konstrukcí, bez předchozího písemného souhlasu představenstva a souhlasu většiny uživatelů bytů v domě s tím, že v takovém případě je nájemce povinen vše projednat dle platných stavebně právních předpisů. V případě porušení této povinnosti se jedná o závažné porušení členských povinností, spojených s nájmem bytu a družstvo je oprávněno požadovat, aby nájemce takovéto provedené úpravy na svůj náklad bezodkladně odstranil.
- 7) Provede-li člen – nájemce bytu stavební úpravy v bytě nebo jinou podstatnou změnu v bytě s předchozím písemným souhlasem družstva, je povinen při odevzdání bytu uvést byt do původního stavu, pokud nedojde k písemné dohodě s budoucím uživatelem o ponechání stavebních úprav. Povinnost uvést bytovou jednotku do původního stavu přechází na budoucího uživatele.
- 8) Provede-li člen – nájemce bytu stavební úpravy se souhlasem družstva, přičemž jde o změnu trvalého charakteru, stává se majetková hodnota stavební úpravy majetkem družstva, a to bez náhrady. Ustanovení, týkající se bytu, platí i pro nebytové prostory.
- 9) Družstvo je oprávněno provádět stavební úpravy bytu (nebytového prostoru) a další podstatné změny v bytě (nebytovém prostoru), pouze se souhlasem člena – nájemce bytu (nebytového prostoru). Provádí-li družstvo takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 10) Nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby a jiné změny v bytě, prováděné družstvem, jedině za podmínek, stanovených v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění v ustanoveních o nájmu bytu.

Čl. 29

- 1) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů

nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 2) Člen - nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov družstvu nebo ostatním nájemcům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen - nájemce tyto náklady družstvu.
- 3) Člen – nájemce odevzdá byt družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Člen - nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo členu - nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní člen - nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu člen - nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

Čl. 30

- 1) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Člen – nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění členu – nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.
- 3) Člen – nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby člen – nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Čl. 31

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu

- 1) Člen - nájemce družstevního bytu je povinen platit nájemné za užívání družstevního bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy podle odst. 3 a úhradu za plnění spojená s užíváním družstevního bytu.
- 2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví představenstvo s přihlédnutím k předpokládaným nákladům.
- 3) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na dodatečné investice v domě. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku a nevypořádává se s členem - nájemcem družstevního bytu ani při ukončení nájmu.
- 4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí měsíčně, nejpozději do 25. kalendářního dne běžného měsíce.
- 5) Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem-nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne členská schůze. Dlouhodobá záloha tvořená podle odst. 3 se do vyúčtování nezahrnuje.
- 6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

- 7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle odst. 5 a 6 je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci družstevního bytu.
- 8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu zákonný úrok z prodlení.
- 9) Opakované neplacení nájemného a úhrad za plnění, spojená s užíváním bytu, se považuje za hrubé porušení povinností s následky dle čl. 19.
- 10) Představenstvo má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře, odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Čl. 32

Společný nájem družstevního bytu manžely

- 1) Společný nájem družstevního bytu může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy.
- 3) Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
- 4) Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva, mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.
- 5) Z právních jednání týkajících se společného nájmu družstevního bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.
- 6) Právo společného nájmu družstevního bytu manžely zanikne:
 - a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu;
 - b) dohodou (rozvedených) manželů;
 - c) rozhodnutím soudu;
 - d) smrtí jednoho z manželů;
 - e) zánikem nájmu družstevního bytu.

Čl. 33

- 1) Nevzniklo-li společné členství manželů v družstvu, má právo užívat družstevní byt po rozvodu ten z manželů, který je členem družstva.
- 2) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
- 3) Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem družstevního bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl. Zemře-li manžel a manželé byli společnými členy družstva, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem družstevního bytu.

Čl. 34

Podnájem bytu (části bytu)

- 1) Pronajatý byt lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení jen s písemným souhlasem družstva. Porušení této povinnosti se považuje za důvod pro postup podle čl. 19.
- 2) Část bytu lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu části bytu, nebo i bez časového určení i bez souhlasu družstva. Tím není dotčena oznamovací povinnost člena družstva dle čl. 27.
- 3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

Čl. 35

Výměna bytu

- 1) Jestliže člen - nájemce družstevního bytu hodlá vyměnit byt s osobou, která není členem družstva, orgán družstva výměnu neschválí, dokud tato dohoda není schválena pronajímatelem nikoli družstevního bytu a dokud se tato osoba nestane členem družstva.
- 2) Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

Čl. 36

Zánik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství člena - nájemce družstevního bytu podle čl. 16;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a členem – nájemcem družstevního bytu ke dni.
- 2) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ji nevyzve k odevzdání bytu.
- 3) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen-nájemce v bytě.

Čl. 37

Nájem družstevních nebytových prostor

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

Orgány družstva

Čl. 38

- 1) Orgány družstva jsou:
 - a) členská schůze družstva
 - b) představenstvo
 - c) předseda představenstva

- d) kontrolní komise
 - e) členská schůze samosprávy
 - f) výbor samosprávy
- 2) Orgány družstva mohou k lepšímu zajištění své činnosti vytvářet pomocné orgány.

Čl. 39

- 1) Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let, kromě výboru samospráv, kde volební období je dvouleté. Pokud však byl člen orgánu zvolen do orgánu družstva k pozdějšímu dni, než je den počátku funkčního období nejdříve zvoleného člena téhož orgánu družstva, končí jeho volební období současně se skončením volebního období tohoto nejdříve zvoleného člena orgánu družstva. Funkční období končí všem členům téhož orgánu družstva stejně. Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.
- 2) Volené orgány vykonávají své funkce i po uplynutí doby, na kterou byly zvoleny, a to do zvolení nových orgánů.

Čl. 40

- 1) Orgány družstva mohou jednat jen o záležitostech, které podle stanov družstva spadají do jejich působnosti.
- 2) Kolektivní orgány družstva rozhodují na schůzích, na které musí být pozváni všichni jejich členové.
- 3) Kolektivní orgány družstva jsou způsobilé se usnášet, jen je-li přítomna nadpoloviční většina jejich členů. Usnesení je přijato, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina přítomných, pokud zákon a stanovy neurčují jinak.

Čl. 41

- 1) Členem představenstva nebo členem kontrolní komise může být pouze člen družstva - fyzická osoba nebo fyzická osoba zástupce člena družstva – právnické osoby, starší 18ti let, která je svéprávná, a je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.
- 2) Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákon a jiné právní předpisy, stanovy a usnesení vyšších orgánů družstva, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.. Pokud při výkonu funkce způsobí družstvu škodu, odpovídají za ni v rozsahu stanoveném zákonem.
- 3) Členům orgánů družstva může být za výkon funkce přiznána odměna na základě smlouvy o výkonu funkce, schválené členskou schůzí.
- 4) Nároky družstva z odpovědnosti členů orgánů družstva za škodu uplatňuje představenstvo. Vůči členům představenstva uplatňuje nároky družstva kontrolní komise prostřednictvím jí určeného člena.
- 5) Tyto nároky družstva mohou být uplatněny u soudu jen s předchozím souhlasem členské schůze družstva. Členská schůze družstva může schválit i smír v této věci.

Čl. 42

- 1) Člen voleného orgánu, kterému důležité okolnosti trvale brání ve výkonu funkce, oznámí orgánu, jehož je členem, že odstupuje z funkce. Povinnost vykonávat funkci skončí dnem, kdy dojde k doručení tohoto oznámení orgánu, jehož je členem.

- 2) Neplní-li člen voleného orgánu řádně svoji funkci, může jej před uplynutím funkčního období odvolat orgán, který ho zvolil. Orgán může povolat zastupujícího člena až do doby, kdy může být provedena řádná volba nového člena. Zastupující člen má práva a povinnosti řádného člena. Ustanovení odst.2) platí i v případě, že členství v orgánu zanikne smrtí.
- 3) Funkce člena představenstva a člena kontrolní komise jsou vzájemně neslučitelné. Jedná-li se o právnickou osobu, nesmí být funkce člena představenstva a člena kontrolní komise vykonávána stejnou zastupující osobou.
- 4) Členové představenstva a kontrolní komise družstva nesmějí být členy statutárních orgánů v jiných společnostech, viz ustanovení § 710 ZOK. Toto neplatí pokud kandidát na členství v orgánu družstva před volbou oznámí svoje členství ve statutárních orgánech v jiných společnostech a členská schůze jej do funkce zvolí.
- 5) Každému členu družstva náleží minimálně jeden hlas.
- 6) V případech, které určuje zákon, náleží každému členu jeden hlas, viz ust. § 755 ZOK.
- 7) V orgánech družstva se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném.
- 8) V představenstvu a kontrolní komisi lze usnesení přijmout hlasováním uskutečněném písemně nebo pomocí prostředků sdělovací techniky, jestliže s tímto způsobem hlasování projeví souhlas všichni členové orgánu. Pro tento případ se hlasující pokládají za přítomné.

Čl. 43

- 1) Orgány družstva jednají o záležitostech, které byly uvedeny na schváleném pořadu jednání, popř. o záležitostech, o jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.
- 2) O jednání kolektivních orgánů družstva se pořizují zápisy, které musí obsahovat datum a místo konání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. K zápisu musí být připojeny projednávané zprávy předložené písemnou formou.
- 3) Nesouhlasí-li člen orgánu s některým usnesením, má právo, aby jeho odchýlný názor byl v zápise zaznamenán. Tím se však nezbujuje povinnosti přijaté usnesení plnit.
- 4) Zápisy podepisuje člen orgánu, který jednání řídil, zápisy o jednání členské schůze družstva podepisují zvolení ověřovatelé zápisu.
- 5) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků jednání, pozvánka na něj a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí.
- 6) Podrobnosti o postupu orgánů družstva při volbách a odvolávání, o jednání a rozhodování a ověřování zápisu upravuje volební a jednací řád, který schvaluje členská schůze družstva.

Členská schůze družstva

Čl. 44

- 1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze družstva, kde uplatňují členové své právo řídit záležitosti družstva a kontrolovat jeho činnost.
- 2) Do výlučné působnosti členské schůze družstva patří:
 - a) přijímat a měnit stanovy a jednací řád
 - b) volit 5 členů představenstva a 5 členů kontrolní komise způsobem, který sama určí
 - c) odvolávat jednotlivé členy představenstva a kontrolní komise před uplynutím funkčního období, neplní-li řádně své úkoly
 - d) volit zástupce do jiných partnerských organizací

- e) schvalovat smlouvy o výkonu funkce včetně výše odměny členů orgánů družstva
 - f) projednávat a schvalovat zprávy představenstva a kontrolní komise o činnosti družstva
 - g) schvalovat koncepce rozvoje a hospodářský plán družstva, zásady hospodaření včetně tvorby a použití fondů, roční uzávěrku a rozhodovat o tom, jak se naloží se ziskem a uhradí případná ztráta
 - h) rozhodovat o odvolání proti usnesení představenstva
 - i) schvalovat přijetí konsolidačního programu družstva
 - j) rozhodovat o rozdělení, sloučení, splynutí a zrušení družstva
 - k) rozhodovat o předmětu činnosti družstva a jeho změnách
 - l) schvalovat statuty fondů
 - m) plnit další úkoly podle těchto stanov.
- 3) Do působnosti členské schůze družstva patří i rozhodování, týkající se družstva a jeho činnosti, pokud si rozhodování o kterékoliv věci vyhradí.
- 4) Členská schůze družstva může na návrh kontrolní komise změnit nebo zrušit pravomocné rozhodnutí představenstva nebo předsedy družstva, kterým byly porušeny obecně závazné právní předpisy nebo stanovy družstva, jestliže od nabytí právní moci rozhodnutí do podání návrhu neuplynuly více než dva roky.

Čl. 45

- 1) Členskou schůzi družstva svolává představenstvo podle potřeby, nejméně jednou ročně.
- 2) Členskou schůzi družstva mohou svolat i jiné osoby, zmocněny k tomu zákonem.
- 3) Členská schůze družstva musí být svolána, požádá-li o to:
- a) alespoň 10% členů družstva
 - b) kontrolní komise
- 4) Svolavatel nejméně 15 dní před dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva a současně ji zašle členům na adresu, uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
- 5) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
- a) firmu a sídlo družstva
 - b) místo a dobu zahájení členské schůze, místo a zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se zúčastnit
 - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze
 - d) program členské schůze
 - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
- 6) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 7) Členská schůze družstva je schopná se usnášet je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Člen družstva může písemně zmocnit jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na členské schůzi zastupovala.
- 8) Není-li členská schůze družstva schopna se usnášet, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi družstva tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze družstva původně svolaná. Pozvánka musí být odeslána nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní členská schůze, nejpozději však 15 dnů před konáním náhradní členské schůze. Náhradní členská

schůze je schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů družstva. Náhradní členská schůze družstva musí mít nezměněný pořad jednání. Usnesení je přijato, hlasovali-li pro něj přítomní členové družstva nadpoloviční většinou hlasů, není-li zákonem, nebo těmito stanovami požadován jiný poměr hlasů.

- 9) Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze družstva podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami družstva
- 10) Nebylo-li právo podle čl. 45 odst. 9 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
- 11) Hlasování členské schůze družstva je veřejné.

Představenstvo

Čl. 46

- 1) Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Představenstvu družstva přísluší obchodní vedení družstva. Představenstvo plní usnesení členské schůze družstva, není-li v rozporu s právními předpisy.
- 2) Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.
- 3) Představenstvo má 5 členů. Představenstvo volí předsedu představenstva a jednoho místopředsedu představenstva ze zvolených členů představenstva.
- 4) Představenstvo se volí z členů družstva tak, aby členové představenstva nebyli mezi sebou nebo se členy kontrolní komise manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci.
- 5) Představenstvo se schází podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc.
- 6) Schůze představenstva se mohou – s hlasem poradním – zúčastnit pověření členové kontrolní komise a jiné osoby, přizvané představenstvem.
- 7) Představenstvo rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých členů.
- 8) Představenstvo řídí činnost družstva. Je oprávněno rozhodovat o všech věcech, které nejsou vyhrazeny jiným orgánům družstva, zejména :
 - a) rozhoduje o hlavních směrech činnosti družstva
 - b) rozhoduje o zřízení samospráv, vymezuje okruh jejich působnosti a doporučuje počet členů výboru samosprávy
 - c) ruší usnesení členských schůzí samospráv a výboru samospráv, pokud jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, stanovami nebo zájmy družstva, zrušené usnesení může nahradit usnesením vlastním
 - d) určuje výši úhrady za plnění spojené s užíváním bytu (místnosti nesloužící k bydlení) a za jiné poskytované služby
 - e) sestavuje hospodářský plán družstva a předkládá ho členské schůzi družstva ke schválení
 - f) zpracovává roční účetní uzávěrky a hodnotí výsledky činnosti družstva a předkládá je členské schůzi družstva ke schválení spolu s návrhy na použití zisku nebo způsobu úhrady ztráty s tím, že je povinno zpřístupnit účetní závěrku alespoň 15 dní před konáním členské schůze v sídle družstva, nebo v jiném místě, určeném v pozvánce na členskou schůzi
 - g) projednává zprávy kontrolní komise, zprávy z kontrol provedených jinými orgány a schvaluje a zajišťuje opatření k odstranění nedostatků
 - h) uzavírá smlouvy o přenechání družstevního bytu (nebytového prostoru) do nájmu na určitou dobu občanovi případně i právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt (nebytový prostor) nemá zájem žádný z členů družstva. Stejně může představenstvo přenechat byt (nebytový

prostor) tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení členského podílu. Výše nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru) se určí ve smlouvě

- i) vydává organizační řád, jakož i jiné závazné vnitrodružstevní předpisy
- j) rozhoduje o vyloučení člena družstva
- k) uděluje souhlas s dočasným použitím bytu nebo jeho části pro jiné účely než bydlení
- l) určuje výši příspěvků členů na činnost družstva a administrativních poplatků za úkony
- m) rozhoduje o uzavření nájemních smluv na uvolněné byty, pokud není ve stanovách určeno, že toto právo náleží jiné osobě
- n) stanovuje výši plateb za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytového prostoru), způsob jejich vyúčtování a placení
- o) určuje správce budov ve vlastnictví družstva a uzavírá s ním smlouvu o správě
- p) k zajištění hospodářské činnosti může představenstvo družstva vytvářet orgány družstva, které nemají rozhodovací pravomoc a nemohou nahrazovat orgán, který je ustavil.

Čl. 47

- 1) Představenstvo je oprávněno zastupovat družstvo navenek ve všech věcech. Za představenstvo jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění pověřený místopředseda představenstva nebo jiný pověřený člen představenstva.
- 2) Právní jednání představenstva, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje předseda nebo místopředseda představenstva družstva a další člen představenstva.
- 3) Členové nebo zaměstnanci družstva jsou oprávněni činit jménem družstva právní jednání, nutné ke splnění uložených pracovních úkolů pouze tehdy, kdy je to stanoveno v organizačních předpisech.
- 4) Představenstvo může písemnou plnou mocí pověřit zastupováním družstva i jiné občany a právnické osoby.
- 5) Představenstvo může zřídit prokuru.

Předseda představenstva družstva

Čl. 48

- 1) Předseda představenstva družstva je orgánem družstva.

Předseda představenstva družstva zejména :

- a) organizuje a řídí jednání představenstva, pomocné kanceláře družstva a běžnou činnost družstva
 - b) svolává schůze představenstva
 - c) zve na schůze představenstva pověřené členy kontrolní komise a zástupce pracovníků družstva
 - d) plní další úkoly, vyplývající z činnosti družstva, k nimž byl zmocněn představenstvem a které vyplývají z organizačního řádu a dalších organizačních norem družstva.
- 2) O žádosti členů rozhoduje předseda nejdéle do třiceti dnů od podání žádosti.
 - 3) O své činnosti podle odst.1 informuje předseda představenstvo.
 - 4) Za výkon funkce odpovídá předseda představenstva družstva představenstvu.

Čl. 49

Kancelář družstva

- 1) Představenstvo zřizuje k zajištění chodu družstva kancelář, která je podřízena předsedovi představenstva družstva.
- 2) Družstvo může zaměstnávat zaměstnance na základě pracovní smlouvy, nebo dohod o provedení práce a o pracovní činnosti, nebo zaměstnance ve vedlejší pracovní poměru, pokud je to nezbytné pro činnost družstva. Tito zaměstnanci nemusí být členy družstva.
- 3) Činnost kanceláře družstva a správu budov s družstevními byty může zajišťovat na základě smlouvy s družstvem správce. V případě, že mezi členy družstva nebude vhodný subjekt k zajištění správy budov, představenstvo může uzavřít smlouvu na správu budov s družstevními byty s jiným vhodným podnikatelským subjektem.

Čl. 50

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem družstva. Kontroluje dodržování stanov, plnění usnesení členské schůze družstva, představenstva družstva a hospodaření družstva, vyjadřuje se k roční účetní uzávěrce a k návrhu na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty.
- 2) Kontrolní komise je oprávněna požadovat od funkcionářů družstva, od správce a zaměstnanců družstva předložení všech dokladů a poskytnutí informací, jež považuje za potřebné. Pověření členové kontrolní komise jsou oprávněni se zúčastnit zasedání všech orgánů 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.
- 3) Zprávy o výsledku provedených kontrol předkládá kontrolní komise představenstvu a v případě potřeby navrhuje opatření k odstranění zjištěných nedostatků a ke zlepšení činnosti družstva.
- 4) Neodstraní-li představenstvo zjištěné nedostatky, je kontrolní komise oprávněna požádat představenstvo o svolání členské schůze.
- 5) Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.
- 6) Kontrolní komise se volí z členů družstva tak, aby její členové nebyli mezi sebou nebo se členy představenstva manžely, příbuznými v řadě přímé nebo sourozenci. Členy kontrolní komise nemohou být členové představenstva ani zaměstnanci družstva.
- 7) Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu, o způsobu volby rozhoduje komise.
- 8) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost členské schůzi družstva a podává jí zprávy o své činnosti.
- 9) Schůzi kontrolní komise svolává a řídí její předseda nebo místopředseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 10) Podklady pro jednání schůzí, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, jakož i návrhy na opatření připravují a předkládají kontrolní komisi pověřeni členové komise, kteří také komisi informují o průběhu prověrek a kontrol.
- 11) Kontrolní komise rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů svých členů.

Samospráva a členská schůze samosprávy

Čl. 51

- 1) Samospráva je organizační jednotkou družstva. Zřizuje se rozhodnutím představenstva, které stanoví okruh její působnosti. Jednotlivé družstevní domy tvoří na sobě ekonomicky nezávislá střediska bytového hospodářství samosprávy.

- 2) Členská schůze samosprávy je orgán družstva, ve kterém členové projednávají záležitosti v okruhu své působnosti, ale i záležitosti týkající se celého družstva. Jejím úkolem je zejména aktivizovat členy a umožňovat jim přímou účast na činnosti družstva.
- 3) Členská schůze samosprávy :
 - a) rozhoduje o způsobu zajištění činnosti družstva v okruhu své působnosti v souladu s hlavními směry činnosti, stanovenými členskou schůzí družstva a v souladu s rozhodnutím představenstva,
 - b) rozhoduje o způsobu zajištění úkolů, které jí byly stanoveny představenstvem na úseku pracovním a v hospodářské činnosti,
 - c) schvaluje návrh plánu práce samosprávy, projednává výsledky jejího hospodaření a navrhuje představenstvu vypořádání přebytků nebo schodků,
 - d) projednává a schvaluje zprávy výboru samosprávy o jeho činnosti,
 - e) volí ze svého středu členy výboru samosprávy v počtu minim. 3 osob způsobem, který sama určí,
 - f) odvolává před uplynutím funkčního období členy výboru samosprávy, neplní-li řádně svoji funkci a volí místo nich nové členy výboru samosprávy,
 - g) rozhoduje o případném odchylném způsobu úhrady drobných oprav v bytě a úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytů včetně výměny základního vybavení,
 - h) dává souhlas ke změně charakteru užívání společných prostor domu a k uzavření nájemní smlouvy, týkající se tohoto prostoru, stejně jako k nebytovým prostorům pronajímaných podle zvláštních předpisů.

Čl. 52

- 1) Členskou schůzi samosprávy svolává její výbor podle potřeby, nejméně však jednou do roka.
- 2) Výbor samosprávy musí svolat členskou schůzi samosprávy požádá-li o to :
 - a) jedna třetina všech členů samosprávy
 - b) představenstvo družstva
- 3) Nevyhoví-li výbor samosprávy žádosti podle odst. 2 do 1 měsíce, je představenstvo oprávněno svolat členskou schůzi samosprávy samo.
- 4) O svolání členské schůze samosprávy a o pořadu jednání musí být členové samosprávy uvědoměni nejméně 5 dnů před jejím konáním. Písemnou pozvánku může nahradit písemné oznámení vyvěšené na oznamovacích tabulích ve všech domech v okruhu působnosti samosprávy s výjimkou nebydlících členů, kterým musí být pozvánka zaslána na adresu trvalého pobytu nebo sídla.

Čl. 53

- 1) Členská schůze samosprávy je způsobilá se usnášet, jsou-li přítomni členové, kterým náleží nadpoloviční většina hlasů. Ke každému bytu přísluší jeden hlas. Členská schůze samosprávy rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 2) Nejsou-li v hodinu uvedenou pro konání členské schůze samosprávy přítomni členové, kterým náleží nadpoloviční většina hlasů, může se schůze konat o čtvrt hodiny později za přítomnosti členů, kterým náleží nejméně 20 % hlasů. Může však jednat a rozhodovat pouze o těch záležitostech, které byly uvedeny na pořadu jednání. K platnosti usnesení v takovém případě se vyžaduje dvou třetin hlasů přítomných členů.
- 3) Právo účasti na členských schůzích samosprávy, kterých jsou členy, mají oba manželé-společní členové. Přísluší jim společně jeden hlas.
- 4) Hlasování na členské schůzi samosprávy je veřejné, o způsobu volby členů výboru samosprávy rozhoduje členská schůze sama.

Výbor samosprávy

Čl. 54

- 1) Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- 2) Výbor samosprávy :
 - a) plní úkoly v hospodářské činnosti v okruhu působnosti samosprávy, uložené představenstvem družstva, zejména sleduje technický stav objektů středisek bytového hospodářství. Upozorňuje družstvo na nutnost provedení oprav a údržby a spolupracuje při jejich zajišťování,
 - b) podle pokynů představenstva sestavuje návrh plánu údržby a oprav případně další plány a předkládá ho ke schválení členské schůzi samosprávy,
 - c) ve spolupráci s představenstvem zajišťuje plnění plánu údržby a oprav případně další plány, pečuje o ochranu družstevního majetku a o provoz bytového fondu v okruhu své působnosti a kontroluje správnost podkladů předávaných družstvu k dalšímu zpracování,
 - d) seznamuje členskou schůzi samosprávy se schváleným výsledkem hospodaření středisek bytového hospodářství v okruhu své působnosti a se způsobem jeho vypořádání,
 - e) podává členské schůzi samosprávy zprávu o své činnosti i o stavu samosprávy a seznamuje ji s činností a stavem družstva jako celku,
 - f) spolupracuje při zajišťování údržby domovního majetku, stará se o zvýšení kultury bydlení a o ochranu životního prostředí v okruhu působnosti samosprávy. Organizuje svépomocné práce členů,
 - g) dbá na dodržování domovního řádu a zásad občanského soužití,
 - h) projednává návrhy na vyloučení člena a své stanovisko oznamuje představenstvu,
 - i) informuje představenstvo o činnosti samosprávy

Čl. 55

- 1) Výbor samosprávy se volí z členů samosprávy. Výbor samosprávy má nejméně tři členy. Výbor samosprávy rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů.
- 2) Výbor samosprávy volí ze svých členů předsedu a popřípadě další funkcionáře.
- 3) Schůze výboru samosprávy svolává jeho předseda podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
- 4) Není-li zvolen výbor samosprávy nebo neplní-li své povinnosti, zajišťuje plnění jeho úkolů představenstvo prostřednictvím pověřeného pracovníka. Zvýšené náklady s tím spojené se hradí k tíži střediska bytového hospodářství příslušné samosprávy.

Hospodaření družstva

Čl. 56

- 1) Družstvo hospodaří samostatně. Předmětem činnosti je hospodaření s bytovým a nebytovým fondem v nájmu členů (bytové hospodářství) a ostatní hospodářská činnost.
- 2) Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z bytových hospodářství a z ostatní hospodářské činnosti, z fondů, případně z jiných zdrojů.

Bytové hospodářství

Čl. 57

- 1) Základním ekonomickým střediskem bytového hospodářství je budova (bytový dům).

- 2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje z nájmeného vybíraného od členů družstva, od nájemců družstva, kteří nejsou členy družstva a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytů (nebytových prostor).
- 3) Zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu (nebytových prostor) družstvo vyúčtuje podle zásad stanovených představenstvem.
- 4) Přebytek nebo schodek z hospodaření střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí představenstva na návrh členské schůze samosprávy. Člen družstva je povinen přispívat na úhradu schodku z hospodaření střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt (nebytový prostor).

Čl. 58

Ostatní hospodaření

- 1) Ze zisku ostatního hospodaření hradí družstvo přednostně své povinnosti vůči státu a obci. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze družstva k přidělení do jednotlivých fondů družstva.
- 2) Ztrátu z ostatního hospodářství hradí družstvo podle rozhodnutí členské schůze družstva:
 - z nedělitelného fondu
 - rozvržením na členy družstva a uplatněním ručební povinnosti
 - kombinací výše uvedených způsobů
- 3) Při vykázané ztrátě z ostatního hospodaření družstva a při likvidačním schodku rozhodne členská schůze družstva o výši uhrazovací povinnosti členů, přesahující základní členský vklad.

Fondy družstva

Čl. 59

Základní kapitál

- 1) Základní kapitál tvoří souhrn členských vkladů, které členové splatili nebo k jejichž splacení se zavázali při vstupu do družstva.
- 2) Zapisovaný základní kapitál družstva činí 50. 000,- Kč.
- 3) Výše základního kapitál nesmí klesnout pod částku 50. 000,- Kč.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

Čl. 60

Fondy a rezervy na opravu a údržbu bytového fondu

- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitál specifické družstevní fondy zabezpečující vlastní zdroje na financování své činnosti, zejména na opravy a údržbu bytového fondu.
- 2) Družstvo povinně vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond členských podílů, popř. další zajišťovací fondy, a rezervy na opravy a údržbu bytového fondu.
- 3) Tvorba a použití fondů a rezervy na opravy a údržbu bytového fondu se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito stanovami a dalšími předpisy schválenými nejvyšším orgánem družstva.

Čl. 61

Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku nebo převodem zdrojů z jiných fondů 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.
- 2) Zdroje nedělitelného fondu se používají na úhradu ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi členy.

Čl. 62

Fond dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů se tvoří z peněžního, osobního nebo věcného plnění na další členský vklad.
- 2) Prostředky fondu dalších členských vkladů se použijí na financování investičních výdajů, spojených s pořízením domu, družstevního bytu nebo k úhradě ztráty družstva, vzniklé převodem družstevního bytu do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Zdroje fondu dalších členských vkladů se snižují ve výši případných odpisů dalších členských vkladů a dále ve výši zůstatkové hodnoty dalších členských vkladů, připadajících na byty převáděné do vlastnictví člena družstva podle platných předpisů.
- 4) Fond dalších členských vkladů se eviduje podle jednotlivých středisek bytového hospodářství (bytových objektů) a v rámci nich podle jednotlivých členů.

Čl. 63

Dlouhodobá záloha na opravy a údržbu bytového fondu

- 1) Záloha se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů středisek bytového hospodářství pravidelným příspěvkem, který je součástí členských poplatků nebo poplatků vlastníků bytů ve správě družstva.
- 2) Záloha se rozpouští ve výši účtovaných externích a vnitropodnikových nákladů na opravy a údržbu bytového fondu a výdajů na technické zhodnocení.
- 3) Nevyčerpaná záloha se převádí do příštího roku.
- 4) Záloha se vede podle jednotlivých středisek bytového hospodářství, příp. podle jednotlivých bytů.

Zrušení a likvidace družstva

Čl. 64

- 1) Družstvo se zrušuje:
 - a) usnesením členské schůze družstva
 - b) rozhodnutím soudu o zrušení a likvidaci
- 2) Rozhodnutí členské schůze družstva o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.
- 3) Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Sloučení, splynutí, rozdělení a změna právní formy

Čl. 65

- 1) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.
- 2) Usnesení členské schůze družstva o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení obchodního kapitálu, které na něj přechází. Při rozdělení družstva členská schůze družstva určí, jak se kapitál družstva a jeho členové rozdělí. Při tomto určení se vezme zřetel na oprávněné zájmy jednotlivých členů.

Čl. 66

- 1) Při splynutí družstev přechází kapitál a členství na nově vzniklé družstvo dnem, ke kterému bylo nově vzniklé družstvo zapsáno do obchodního rejstříku.
- 2) Při sloučení družstva s jiným družstvem kapitál slučovaného družstva a členství přecházejí na přejímající družstvo ke dni výmazu slučovaného družstva z obchodního rejstříku.
- 3) Při rozdělení družstva přechází kapitál družstva a členství na družstva vzniklá rozdělením ke dni, kdy tato družstva byla zapsána do obchodního rejstříku.
- 4) V obchodním rejstříku se provede výmaz zanikajícího družstva a zápis družstva vzniklého splynutím nebo družstev vzniklých rozdělením. Výmaz družstva zaniklého sloučením a zápis změny u družstva, s nímž bylo sloučeno, se provede rovněž k témuž dni.

Čl. 67

Likvidace družstva

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

Společná ustanovení

Čl. 68

- 1) Rozhodnutí orgánu družstva dotýkající se jednotlivých členů družstva nebo jednotlivých orgánů družstva se oznamují těmto členům nebo orgánům.
- 2) O odvolání proti rozhodnutí představenstva rozhoduje členská schůze družstva, jejíž rozhodnutí je konečné, pokud stanovy neurčují jinak.
- 3) O odvolání proti rozhodnutí předsedy rozhoduje představenstvo, jehož rozhodnutí je konečné.
- 4) Představenstvo popř. předseda mohou rozhodnout o odvolání sami, jestliže odvolání v plném rozsahu vyhoví.

Čl. 69

Podněty členů

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do šedesáti dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje příslušný orgán družstva člena doporučeným dopisem.

Čl. 70

Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti provozovatelem poštovních služeb, a to na adresu, kterou člen sdělil.
- 2) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech, určených těmito stanovami nebo jednacím řádem družstva či jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí družstvu z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemností funkcionářem nebo zaměstnancem družstva, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí;
 - b) při doručování poštou, jakmile pošta písemnost do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. 71

Počítání času

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

Čl. 72

Přechodná a závěrečná ustanovení

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

Čl. 73

Stanovy se mění tímto novým zněním přijatým členskou schůzí dne 16.6.2022 a nabývají účinnosti dnem 17.6.2022.

Současně se ruší znění stanov přijaté členskou schůzí dne 11.6.2015

V Ústí nad Orlicí dne 17.6.2022

Ing. Jozef Polák, v.r.
předseda
představenstva UOBD

Ing. Jaroslav Lukáš, v.r.
místopředseda
představenstva UOBD