

# **STANOVY**

## **Bytového družstva Kolektiv**

**účinné ke dni 15.3.2016**

### **Část. I**

#### **Základní ustanovení**

##### **Článek 1**

- 1) Firma: Bytové družstvo Kolektiv
- 2) Sídlo: Jablonec nad Nisou, Hřbitovní 39, PSČ 466 01
- 3) Správní forma: družstvo
- 4) Bytové družstvo Kolektiv (dále jen družstvo) je zapsáno ve veřejném obchodním rejstříku a vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem v oddílu Dr vložka 24, pod IČ 627 39 735.

##### **Článek 2**

- 1) Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů. Může spravovat i domy s byty a nebytovými prostorami ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek stanovených zákonem č. 90/2012 Sb. (Občanského zákoníku – dále jen zákon) i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.
- 2) Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.
- 3) Členové družstva neručí za závazky družstva.
- 4) Družstvo je obchodní korporací.

### **Část II**

#### **Činnosti družstva**

##### **Článek 3**

- 1) Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostorami a ostatním majetku družstva.
- 2) Předmětem činnosti družstva je zejména:
  - a/ činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů, spočívající především v:
    - aa/ zajišťování a provádění správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva
    - ab/ zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva
    - ac/ uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů a nebytových prostor, popř. jiných smluv souvisejících s jejich užíváním

b/ činnost za účelem podnikání, spočívající především v nájmu bytů a nebytových prostor osobám, které nejsou členy družstva, správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva.

### **Část III**

#### **Členství v družstvu**

##### **Článek 4**

##### **Členství v družstvu**

- 1) Členem družstva může být pouze zletilá fyzická osoba, která se zaváže k dodržování Stanov a má na území České republiky trvalý pobyt.
- 2) Jako dědic družstevního podílu se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba nebo též fyzická osoba, která nemá na území České republiky trvalý pobyt.
- 3) Členství vzniká při splnění všech podmínek, stanovených zákonem a těmito Stanovami, a to:
  - a/ dnem vzniku družstva při jeho založení
  - b/ dnem rozhodnutí členské schůze družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem, uvedeným v jeho rozhodnutí
  - c/ převodem nebo přechodem družstevního podílu.
- 4) Členství právnických osob je vyloučeno.

##### **Článek 5**

##### **Přijetí člena**

- 1) Členství v družstvu vzniká dnem, kdy předseda družstva rozhodne o přijetí za člena na základě písemné přihlášky. K přihlášce musí být připojeno potvrzení o zaplacení zápisného ve výši 1.000 Kč a základního členského vkladu ve výši 1.450 Kč. Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí družstva o přijetí musí mít písemnou formu a musí obsahovat firmu družstva, jméno a bydliště uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu.
- 2) Proti zamítavému rozhodnutí může uchazeč podat odvolání ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí k členské schůzi družstva, která je projednána při nejbližším zasedání.
- 3) Družstvo vrátí zápisné a základní členský vklad uchazeči o členství, kterého nepřijalo za člena, do třiceti dnů ode dne nabytí účinnosti rozhodnutí o nepřijetí uchazeče za člena družstva.

##### **Článek 6**

##### **Družstevní podíl**

- 1) Družstevní podíl představuje souhrn práv a povinností člena, plynoucích z členství v družstvu.
- 2) Spoluvlastnictví družstevního podílu je vyloučeno.
- 3) Zastavení družstevního podílu je vyloučeno.

##### **Článek 7**

##### **Společné členství manželů**



1) Společné členství manželů v družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Ze společného jmění jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Jako společní členové mají jeden hlas.

2) Je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů.

3) Je-li s družstevním podílem, který je ve společném jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů.

4) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle Občanského zákoníku, odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

5) Společné členství manželů zaniká:

- a/ vypořádáním společného jmění manželů
- b/ marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle Občanského zákoníku
- c/ rozhodnutím soudu
- d/ písemnou dohodou rozvedených manželů
- e/ smrtí jednoho z manželů
- f/ vyloučením jednoho z manželů z družstva z důvodů, spočívajících výhradně na straně tohoto manžela.

#### Článek 8

##### Samostatné členství manžela

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

2) Existence společného členství manželů nevyklučuje možnost vzniku samostatného členství kteréhokoliv z nich v tomtéž nebo jiném bytovém družstvu.

#### Článek 9

##### Splynutí družstevních podílů

Nabude-li člen za trvání svého členství v družstvu další družstevní podíl, jeho družstevní podíly splývají v jediný 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.

#### Článek 10

##### 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, bývalých manželů nebo rozhodnutím soudu.

#### Článek 11

##### 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 podílu a převodu nebo přechodu družstevních podílů vzniklých rozdělením. Při rozdělení družstevního podílu se určí, se kterým z nových družstevních podílů bude spojen nájem kterého družstevního bytu nebo nebytového prostoru.

## Článek 12 Členská práva

Člen družstva má právo zejména:

- 1) Účastnit se osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na jednání a rozhodování členské schůze družstva.
- 2) Být volen do orgánů družstva, pokud je svéprávný.
- 3) Obracet se s návrhy, stížnostmi a náměty, týkajícími se činnosti družstva, na orgány družstva a být informován o jejich vyřízení.
- 4) Nahlížet do seznamu členů družstva.
- 5) Uzavřít s družstvem smlouvu o budoucí smlouvě o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru do třiceti dnů od vzniku tohoto práva, splatí-li další členský vklad na výzvu družstva a ve lhůtě družstvem stanovené.
- 6) Uzavřít smlouvu o nájmu družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru, a to na základě uzavřené smlouvy s příslušným orgánem družstva, nebo jako nabyvatel na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, zanikne-li se zánikem členství převodce v bytovém družstvu i jeho nájem bytu, a splní-li další podmínky, určené Stanovami.
- 7) Obdržet vypořádací podíl v případě zániku družstva.
- 8) Platit nájemné spojené s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru v rozsahu nákladů vzniklých družstvu při jeho správě, včetně nákladů na opravy, modernizaci a rekonstrukci domů a nebytových prostorů, příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do družstevních bytů či nebytových prostorů.
- 9) Obdržet kopii zápisu z jednání členské schůze včetně jeho příloh a podkladů, za úhradu nákladů spojených s jejich pořízením.
- 10) Vyžádat si k nahlédnutí zápis z členské schůze družstva.
- 11) Obdržet roční vyúčtování zaplacených záloh na nájemné a záloh na úhrady plnění spojených s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru, a na vypořádání přeplatků z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto Stanov a zásad schválených členskou schůzí.
- 12) Účastnit se veškeré družstevní činnosti a podílet se na výhodách, které družstvo členům poskytuje.

## Článek 13 Členské povinnosti

Člen družstva je povinen zejména:



- 1) Dodržovat zákony, jiné právní předpisy a Stanovy, plnit rozhodnutí orgánů družstva.
- 2) Splnit další členský vklad v určené výši a lhůtě podle těchto Stanov a smlouvy o dalším členském vkladu.
- 3) Uzavřít nájemní smlouvu, platit nájemné (včetně mimořádného příspěvku do dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice) a úhradu na plnění spojená s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru, nebo zálohy na ně ve stanovené výši a lhůtě splatnosti, uhradit nedoplatek těchto záloh.
- 4) Uhradit družstvu poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení, jedná-li se o dluh z titulu nájemného za družstevní byt či nebytový prostor a úhrad za služby spojené s jejich užíváním.
- 5) Hradit členské příspěvky na činnost družstva a platit úhrady za úkony družstva, prováděné z podnětu nebo ve prospěch člena družstva, hradit poskytnuté služby přímo související s užíváním družstevního bytu či nebytového prostoru, a to zejména ve spojení s povolením stavebních úprav v bytě, povolením podnájmu, vypracováním prohlášení vlastníka a smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena, nebo s dražbou družstevního podílu, a to ve výši schválené členskou schůzí.
- 6) Dodržovat domovní řád, předpisy o protipožární ochraně, řádně užívat a udržovat družstevní byt či nebytový prostor včetně společných prostor a zařízení domu, chránit majetek družstva před ohrožením, poškozením, ztrátou nebo zničením.
- 7) Na základě uzavřené smlouvy o nájmu ve lhůtě stanovené družstvem převzít družstevní byt či nebytový prostor, v případě opožděného převzetí družstevního bytu či nebytového prostoru nahradit družstvu škodu, která mu tím vznikla, jakož i nahradit družstvu škodu, vzniklou opožděným nahlášením o nepřevzetí bytu či nebytového prostoru.
- 8) Oznamovat a dokládat družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co taková skutečnost nastala, jakož i oznamovat družstvu veškeré změny podstatné pro vedení bytové evidence, včetně včasného oznamování změn týkajících se člena a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence, rozúčtování cen za plnění spojená s užíváním družstevního bytu či nebytových prostor a doručováním písemností.
- 9) Umožňovat osobám pověřeným družstvem, aby po předchozím oznámení zjišťovaly technický stav družstevního bytu nebo nebytových prostor, stavy měřidel tepla, teplé a studené vody, prováděly revize, opravy, instalaci a údržbu těchto měřidel a rozvodů tepla včetně dalších prací nezbytných k řádnému provozu bytů a domů.
- 10) Podílet se na základě rozhodnutí členské schůze na úhradě ztráty družstva maximálně ve výši trojnásobku základního členského vkladu, když uhrazovací povinnost nesmí být vyšší než skutečná výše ztráty družstva. Uhrazovací povinnost lze uložit, pokud ztráta družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní uzávěrkou, projednanou a schválenou členskou schůzí, a k úhradě ztráty již byl přednostně použit nerozdělený zisk z minulých let, nedělitelný fond a další fondy, které lze k úhradě ztráty použít, přičemž rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti bylo přijato do jednoho roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta, hrazená uhrazovací povinností, vznikla.
- 11) Přispívat podle svých možností k úspěšné činnosti družstva.
- 12) Oznamovat písemnou formou družstvu bez zbytečného odkladu převod členských práv a povinností, převod vlastnického práva k bytové jednotce či nebytovým prostorům na jinou osobu a doručit družstvu smlouvu o takovém převodu.



- 13) Zajistit a zapsat bez zbytečného odkladu stavy spotřebovaných energií po převodu členských práv na jinou osobu, nebo po převodu vlastnictví na nového vlastníka bytu či nebytových prostor.
- 14) Předat družstvu bez odkladu družstevní byt či nebytový prostor, který je převádějící člen povinen vyklidit, a to na základě protokolu o předání bytu či nebytového prostoru.
- 15) Případné škody, vzniklé na bytu či nebytovém prostoru nad rámec opotřebení obvyklým užíváním, je převádějící člen povinen odstranit ve lhůtě, stanovené družstvem, nedohodne-li se jinak s nabyvatelem členství.
- 16) Informovat písemně a bez zbytečného odkladu nového člena o tom, kdo je vlastníkem domu a spravuje ho a o právech a povinnostech člena družstva dle těchto Stanov. Kopii vyrozumění je povinen předat družstvu.
- 17) Bez zbytečného odkladu odhlásit na příslušném úřadu sebe a příslušníky svojí společné domácnosti z místa trvalého bydliště na adrese, kde členu zaniklo nájemní právo k bytové jednotce a tuto jednotku vyklidil.

#### Článek 14 Členský vklad

- 1) Členský vklad v družstvu je tvořen základním členským vkladem a dalším členským vkladem.
- 2) Základní členský vklad je pro všechny členy družstva stejný a činí 1.450 Kč. Po dobu trvání členství v družstvu nesmí výše členského vkladu člena klesnout pod hodnotu základního členského vkladu.
- 3) V případě zvýšení nebo snížení základního členského vkladu se postupuje podle zákona.
- 4) Další členský vklad může mít také formu nepeněžitého vkladu.
- 5) O převzetí povinnosti k dalšímu členskému vkladu uzavře vedení družstva se členem písemnou smlouvu, která obsahuje údaje o výši peněžitého vkladu nebo o tom, jaká věc anebo provedení jaké práce či poskytnutí jaké služby tvoří předmět nepeněžitého vkladu, dále způsob a výši ocenění nepeněžitého vkladu, lhůtu ke splnění vkladové povinnosti a podmínky pro vypořádání dalšího členského vkladu nebo jeho části za trvání členství. Smlouvu o dalším členském vkladu ani její změnu nebo zrušení již neschvaluje členská schůze.
- 6) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu vedeného podle příslušného právního předpisu, určený dohodou družstva s vkladatelem a na náklady vkladatele. Nepeněžitý vklad nelze započítat na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

#### Článek 15 Pořizovací další členský vklad

- 1) Další členský vklad představuje majetkovou účast člena na pořízení příslušného domu, družstevního bytu či nebytového prostoru, a to formou výstavby nebo koupě, účast na technickém zhodnocení domu, družstevního bytu či nebytového prostoru nebo pořízení pozemku, příslušejícího k domu.
- 2) Člen se může dalším členským vkladem podílet i na pořízení jiného než družstevního bytu či nebytového prostoru v domě.



3) Další členský vklad, kterým se člen podílel na pořízení jiného než družstevního bytu či nebytového prostoru, nebo jejich technickém zhodnocení anebo na pořízení k nim příslušejícího pozemku, se členovi družstva vrátí, stane-li se tento byt či nebytový prostor družstevním bytem či nebytovým prostorem.

#### Článek 16 Dodatečný další členský vklad

1) Uzavření smlouvy o nájmu uvolněného družstevního bytu či nebytového prostoru lze vedle úhrady pořizovaného dalšího členského vkladu podmínit splacením dalšího členského vkladu, jehož výši stanoví předseda družstva podle pravidel schválených členskou schůzí.

2) Obdobně lze postupovat i při povolení rozšíření stávajícího družstevního bytu či nebytového prostoru, pokud by se týkalo společných prostor v domě, pořízení družstevního bytu či nebytového prostoru formou nástavby, přístavby nebo vestavby, anebo při přijetí nájemce bytu či nebytového prostoru za člena družstva.

3) Použitím na pořízení družstevního bytového domu a k němu příslušejícího pozemku nebo na financování technického zhodnocení domu se dodatečný členský vklad stává pořizovacím dalším členským vkladem.

#### Článek 17 Převod členského podílu

1) Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Při převodu musí být splněny podmínky členství v družstvu.

2) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

#### Článek 18 Převod části družstevního podílu.

Člen může převést část svého družstevního podílu po jeho rozdělení za podmínek uvedených ve Stanovách na jiného člena družstva.

#### Článek 19 Zánik členství

Členství v družstvu zaniká:

- 1) dohodou mezi družstvem a jeho členem
- 2) vystoupením člena z družstva
- 3) vyloučením člena z družstva
- 4) převodem družstevního podílu
- 5) přenosem družstevního podílu
- 6) smrtí člena družstva
- 7) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva
- 8) zamítnutím insolventního návrhu pro nedostatek majetku člena
- 9) doručením vyrovnání o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, anebo nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, či právní moci exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve ozvě ke splnění vymáhané povinnosti podle



jiného právního předpisu, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce a po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu

10) zánikem družstva bez právního nástupce.

#### Článek 20 Obnova členství

Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

1) zrušen konkurz na majetek člena. To neplatí, jestliže konkurz byl zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující

2) pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu.

#### Článek 21 Dohoda o zániku členství

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

#### Článek 22 Vystoupení z družstva

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

2) Člen, který nesouhlasí s přeměnou družstva, může z něho vystoupit.

3) Člen, který vystupuje z družstva proto, že nesouhlasí se změnou Stanov, je povinen v 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 družstvem a členem se řídí dosavadními Stanovami. Členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

4) Oznámení o vystoupení z družstva může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

#### Článek 23 Přechod družstevního podílu

1) Na dědice družstevního podílu přechází právo na nájem družstevního bytu a nebytových prostor včetně práv a povinností s tím spojených.

2) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela, k tomu se přihlídně při vypořádání dědictví.

#### Článek 24 Vyloučení člena z družstva

1) Člen bude z družstva vyloučen rozhodnutím předsedy družstva, pokud:

- závažným způsobem nebo opakovaně porušuje svoje členské povinnosti



- po dobu 3 měsíců přes výstrahu neuhrazoval nájemné
- jako nájemce hrubě porušil svoje povinnosti, vyplývající z nájmu
- přestal splňovat podmínky pro trvání členství
- zavrženíhodným způsobem zasáhl do práv družstva či jeho členů
- po dobu alespoň 1 roku neoznámil změnu svojí adresy, evidované v seznamu členů družstva a jeho pobyt se stal pro družstvo neznámým
- byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho členovi nebo osobě, která se členem bydlí
- nesplnil vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu, ke které se zavázal
- zneužil seznam členů družstva.

2) Rozhodnutí o vyloučení společných členů - manželů se samostatně doručuje každému z nich.

3) Před rozhodnutím o vyloučení je družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu. Vyloučit člena bez udělení předchozí písemné výstrahy lze v případě, kdy porušení členských povinností nebo jiné důležité důvody, uvedené v těchto Stanovách, měly následky, které nelze odstranit. Vyloučit člena bez předchozí písemné výstrahy lze vždy v případě, kdy byl odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo jeho členovi.

4) Rozhodnutí předsedy družstva o vyloučení člena se vyhotovuje písemně. Proti rozhodnutí předsedy družstva o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 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 členské schůzi. V případě vylučování společných členů - manželů má každý z manželů právo vznést námitky proti vyloučení bez ohledu na vůli druhého manžela.

5) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení podat návrh k soudu na prohlášení neplatnosti tohoto rozhodnutí. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu k soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči tomuto členovi uplatnit žádná práva, plynoucí ze zániku jeho členství.

6) Rozhodnutí předsedy družstva 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 družstva.

7) Členství vylučované osoby zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.

8) Družstvo je oprávněno rozhodnutí o vyloučení zrušit. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje členská schůze. Se zrušením rozhodnutí o vyloučení musí vyloučený člen vyslovit písemný souhlas. Pokud neudělí tento souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučená osoba o zrušení vyloučení již dříve požádala. Členská schůze je oprávněna zrušit rozhodnutí o vyloučení v případech, v nichž probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení člena zrušeno nebo bylo-li o tom rozhodnuto členskou schůzí či soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, členství v družstvu členovi nezaniklo.

## Článek 25

### Zánik členství zánikem družstva



Členství v družstvu zaniká jeho členům zánikem družstva bez právního nástupce dnem výmazu družstva z veřejného rejstříku.

## Článek 26 Vypořádací podíl

1) Zánikem členství bývalému členovi družstva nebo jeho dědicům vzniká nárok na vypořádací podíl. Vypořádací podíl je roven výši splněného vkladu ke dni zániku členství a to:

- a/ u nebydlícího člena, jemuž dosud nevzniklo právo na uzavření smlouvy na nájem družstevního bytu či nebytových prostor, se rovná základnímu členskému vkladu
- b/ u nájemce družstevního bytu či nebytových prostor se rovná základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu
- c/ u vlastníka - člena, kterému družstvo převedlo družstevní byt či nebytový prostor, se rovná:
  - ca/ základnímu členskému vkladu, jestliže základní členský vklad nebyl zdrojem financování družstevního bytu či nebytových prostor, bezúplatně převedeného podle jiného právního předpisu a dalšímu dodatečnému členskému vkladu
  - cb/ nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad (pořizovací) bezúplatným převodem družstevního bytu či nebytového prostoru podle jiného právního předpisu zanikly, protože byly zdrojem financování tohoto družstevního bytu nebo nebytového prostoru, a člen neměl v družstvu další dodatečný členský vklad
  - cc/ základnímu členskému vkladu a dalšímu členskému vkladu, jestliže nebyl nabyvateli započítán na úhradu kupní při úplatném převodu družstevního bytu či nebytového prostoru nebo příslušejícího pozemku
  - cd/ základnímu členskému vkladu, jestliže další členský vklad byl započítán na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu či nebytového prostoru nebo příslušejícího pozemku
  - ce/ nule, pokud vznikl nulový rozsah splněné vkladové povinnosti tohoto člena v družstvu, protože základní členský vklad i další členský vklad byly započítány na úhradu kupní ceny při úplatném převodu družstevního bytu či nebytového prostoru nebo příslušejícího pozemku.

## Článek 27 Splatnost vypořádacího podílu

- 1) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, není-li dále stanoveno jinak. Pokud to hospodářská situace dovoluje, může družstvo uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve.
- 2) Pokud byl člen z družstva vyloučen, počítá se lhůta 3 měsíců až do dne marného uplynutí lhůty pro podání návrhu na prohlášení neplatnosti vyloučení nebo ode dne, v němž nabylo právní moc rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno.
- 3) Vypořádací podíl je splatný uplynutím 3. měsíců ode dne vyklizení družstevního bytu či nebytového prostoru, jehož byl bývalý člen nájemcem, nebo uplynutím 3 měsíců od projednání řádné účetní uzávěrky za rok, ve kterém členství zaniklo, a to tím dnem, který nastane později. Kromě nároku na výplatu vypořádacího podílu nemá bývalý člen nebo jeho dědicové z důvodu zániku



členství nárok na jakoukoliv jinou část majetku družstva. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi.

#### Článek 28 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, rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu.
- 2) Člen je povinen oznámit a doložit bez zbytečných odkladů družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů poté, kdy tato skutečnost nastala. Družstvo je povinné provést zápis oznámené skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.
- 3) Do seznamu členů má právo nahlížet a žádat bezplatné potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů každý člen družstva. Pokud člen vyžaduje vydání takového potvrzení více jak 1x za rok, je povinen uhradit družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.
- 4) Družstvo je povinné umožnit nahlédnutí do seznamu členů každému, kdo osvědčí naléhavý 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 oprávněné používat pouze pro své potřeby ve vztahu členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.
- 6) Přestane-li člen družstva být jeho členem, družstvo vyznačí tuto skutečnost v seznamu členů bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu družstvo umožní nahlédnutí jen bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje pouze za podmínek stanovených zákonem upravujícím podnikání na kapitálovém trhu pro poskytování údajů osobou, vedoucí evidenci investičních nástrojů, nebo jinými právními předpisy.

### Část IV Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a nebytových prostor.

#### Článek 29 Sestavování poradců

Poradníky sestavuje předseda družstva s přihlédnutím k délce členství spolu se schopností člena podílet se svými členskými vklady na výstavbě nebo jiném způsobu pořízení družstevního bytu či nebytových prostor.

#### Článek 30 Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru.



Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a nebytových prostor vznikne při splnění podmínek, určených ve Stanovách. Smlouvu o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru uzavírá předseda družstva.

#### Článek 31

##### Úhrada členského podílu před uzavřením nájemní smlouvy

- 1) Před postupem podle článku 30 Stanov družstvo vyzve člena ke splacení dalšího členského vkladu. Lhůtu na zaplacení stanoví nejméně na 15 dnů od doručení výzvy do vlastních rukou.
- 2) Nesplatí-li člen ve stanovené lhůtě vklad, právo na uzavření smlouvy o nájmu zaniká.

#### Článek 32

##### Přenechání bytu či nebytového prostoru do nájmu na určitou dobu

Družstvo může smlouvou o nájmu přenechat družstevní byt nebo nebytový prostor fyzické, popřípadě právnické osobě, i když nepůjde o člena družstva v případě, kdy o byt nebo nebytový prostor nemá zájem žádný z členů družstva.

Stejně může družstvo přenechat družstevní byt nebo nebytový prostor k nájmu tomu, kdo zabezpečuje provoz družstevního domu. V těchto případech nevzniká povinnost ke splacení dalšího členského vkladu. Výše nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu nebo nebytového prostoru se určí v nájemní smlouvě.

### Část V

## Nájem družstevního bytu a nebytových prostor

#### Článek 33

##### Vznik nájmu družstevního bytu

- 1) Nájem družstevního bytu či nebytového prostoru vzniká smlouvou, kterou družstvo, jako pronajímatel, přenechává svému členu coby nájemci do užívání družstevní byt či nebytový prostor. Není-li doba nájmu dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.
- 2) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, rozsah jejich užívání, výši nájemného a úhrad za plnění spojená s jejich užíváním. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

#### Článek 34

##### Práva a povinnosti z nájmu družstevního bytu a nebytových prostor

- 1) Se členem – nájemcem družstevního bytu a nebytových prostor a s manželi – společnými nájemci, mohou na základě jejich práva v bytě bydlet i jejich příbuzní v řadě přímé – děti, sourozenci, zeť, snacha a jejich děti, jakož i osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti. Počet těchto osob a jeho změnu je povinen člen – nájemce neprodleně oznámit družstvu. Pokud člen – nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení povinností, vyplývajících z nájmu.
- 2) Kromě práva užívat družstevní byt nebo nebytový prostor má člen – nájemce mají i osoby, které s ním bydlí, právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor.
- 3) Členové – nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát toho, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním členům – nájemcům výkon jejich práv.



4) Pokud člen – nájemce bude v družstevním bytu nepřítomný více jak 1 měsíc a po tu dobu bude obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu jím užívaného, když to bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen – nájemce takovou osobu, stává se jí družstvo. Pokud člen – nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se to za hrubé porušení členských povinností.

5) Družstvo má právo požadovat, aby ve členově – nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytu žít v obvyklých a pohodlných podmínkách.

#### Článek 35

##### Údržba bytu a nebytových prostorů

1) Družstvo je povinné zajistit členovi – nájemci družstevního bytu nebo nebytových prostorů plný a nerušený výkon užívacích práv.

2) Veškeré opravy v družstevním bytu nebo nebytových prostorech, související s jejich užíváním, včetně výměn zařízení a náklady spojené s běžnou údržbou hradí člen – nájemce, není-li dále stanoveno jinak. Člen – nájemce nehradí opravy a výměny topných rozvodů.

3) Družstvo může stanovit odchylná pravidla, upravující provedení oprav nebo běžné údržby družstevního bytu nebo nebytových prostorů.

#### Článek 36

##### Závady bytu a nebytového prostoru

1) Neplní-li družstvo povinnost odstranit závady, které brání řádnému užívání družstevního bytu či nebytových prostor, nebo jimiž je výkon práva člena – nájemce ohrožen, má člen – nájemce právo po předchozím upozornění družstvu závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců od odstranění závad.

2) Nepostará-li se člen – nájemce družstevního bytu nebo nebytových prostor o včasné provedení jejich oprav a běžné údržby, má družstvo po předchozím upozornění člena – nájemce právo provést je na svůj náklad samo a požadovat od něj náhradu.

3) Člen – nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit družstvu nebo družstvem pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby družstevního bytu či nebytových prostor, ostatních bytů a nebytových prostor nebo domu jako celku byla provedena kontrola členem – nájemcem užívaného družstevního bytu či nebytových prostor. Stejně tak je povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav, realizovaných přímo družstvem a také umožnit přístup k technickým zařízením, které jsou součástí družstevního bytu nebo nebytových prostor. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

4) Člen – nájemce má právo chovat v družstevním bytu zvíře, nepůsobí-li jeho chov ostatním členům – nájemcům obtíže, nepřiměřené poměrům v domě. Pokud vyvolá chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí člen – nájemce tyto náklady družstvu.

5) Člen – nájemce odevzdá družstevní byt nebo nebytový prostor družstvu v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li družstvo od něho klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání. Člen – nájemce je povinen odevzdat byt nebo nebytové prostory družstvu ve stavu, v jakém je od něho převzal, s přihlédnutím k opotřebení běžným užíváním. Je také povinen odstranit změny, které v družstevním bytu nebo nebytových prostorech provedl bez souhlasu družstva, pokud mu družstvo nesdělí, že odstranění změn nežadá. Změny, provedené se souhlasem družstva, člen-nájemce



odstraní, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu bude družstevní byt a nebytové prostory uvedeny do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze nebo stropu bytu nebo nebytových prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty bytu, nebytových prostor nebo domu, přecházejí do vlastnictví družstva.

#### Článek 37

##### Oznamování závad družstvu

Člen - nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytu nebo nebytovém prostoru, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

#### Článek 38

##### Odstranění závad způsobených členem

Člen - nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v družstevním bytu, nebytovém prostoru či domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění člena - nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

#### Článek 39

##### Provádění stavebních úprav a změn

1) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytového prostoru nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytu a nebytovém prostoru 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. Nesplní-li tuto povinnost, dopouští se závažného porušení svých členských povinností a může být sankcionován.

2) Družstvo je oprávněné provádět stavební úpravy bytu a nebytových prostor pouze se souhlasem člena - nájemce. Provádí-li družstvo takové úpravy bytu a nebytových prostor nebo domu na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo hrozí-li závažná újma, je člen - nájemce povinen umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.

#### Článek 40

##### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor

1) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor je povinen platit nájemné za jejich užívání v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy, a úhradu za plnění, spojená s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor.

2) Celkovou výši nájemného a úhrad za poskytovaná plnění stanoví předseda družstva 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 předseda družstva 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 při ukončení nájmu.

4) Nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor se platí zálohově a to měsíčně do 25. dne příslušného měsíce.

5) Vyúčtování nájemného provede družstvo se členem - nájemcem družstevního bytu a nebytového prostoru nejpozději do konce dubna následujícího roku. O způsobu vypořádání rozdílů z vyúčtování rozhodne předseda družstva, o odvolání proti vyúčtování rozhodne členská schůze. Dlouhodobá záloha na opravy se do vyúčtování nezahrnuje.



6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor se provádí odděleně pro každý druh zálohy a to nejpozději do 4 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

7) Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 3 měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu - nájemci.

8) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor nájemné a zálohu na plnění spojená s jejich užíváním do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc.

9) Družstvo je oprávněné uplatňovat vůči členu - nájemci svá práva, vyplývající z nezaplaceného dluhu, včetně vyloučení z družstva, a to i v případě, že člen - nájemce složí dlužnou částku do notářské úschovy a vyrozumí o tom družstvo.

10) Nezaplatí-li člen - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor nájemné nebo zálohu na plnění spojená s jejich užíváním po dobu alespoň 3 měsíců, porušuje hrubě svou povinnost.

11) Družstvo má právo na náhradu ve výši nájemného a plnění spojená s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor, neodevzdá-li je člen - nájemce družstvu v den skončení nájmu, až do dne, kdy člen - nájemce byt a nebytové prostory skutečně družstvu odevzdá.

#### Článek 41 Sleva z nájemného

1) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud družstvo přes jeho upozornění neodstraní v bytu, nebytovém prostoru nebo domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Člen - nájemce je povinen oznámit družstvu závadu písemně a bez zbytečného odkladu poté, co zjistil nebo zjistit mohl. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má člen - nájemce i tehdy, jestliže z důvodů na straně Družstva nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor nebo byla poskytována vadně, a jestliže se tím užívání bytu a nebytových prostor zhoršilo. Výše slevy z nájemného se stanoví s ohledem na to, do jaké míry je znemožněno nebo ztíženo užívání bytu nebo nebytového prostoru.

2) Stejně právo má člen - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor, jestliže se stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo nebytových prostor.

3) Člen - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s jejich užíváním, pokud je družstvo řádně a včas neplní.

#### Článek 42 Uplatnění slevy z nájemného

1) Právo na slevu z nájemného nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a nebytových prostor je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy člen-nájemce vadu zjistil nebo zjistit mohl.

2) V případě včasného oznámení vady se sleva z nájemného poskytne za podmínek upravených těmito Stanovami za období od oznámení do odstranění závady.



#### Článek 43

##### Společný nájem družstevního bytu a nebytových prostor manželů

- 1) Společný nájem družstevního bytu a nebytových prostor může vzniknout jen mezi manžely.
- 2) Společný nájem družstevního bytu a nebytových prostor vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem družstevního bytu a nebytových prostor. 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 družstva, mají oba manželé společné nájemní právo, odvozené od práva nájmu manžela, který je členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné právo nájmu odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

#### Článek 44

##### Oprávnění manželů ze společného nájmu

Z právních jednání, týkajících se společného nájmu družstevního bytu a nebytových prostor, jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

#### Článek 45

##### Zánik společného práva manželů

Společné právo zanikne:

- 1) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu
- 2) dohodou rozvedených manželů
- 3) rozhodnutím soudu
- 4) smrtí jednoho z manželů
- 5) zánikem nájmu družstevního bytu a nebytového prostoru.

#### Článek 46

##### Užívací právo manželů

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

#### Článek 47

##### Podnájem družstevního bytu a nebytových prostorů nebo jeho části

- 1) Pronajatý družstevní byt a nebytové prostory nebo jejich části lze jiné osobě přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení a jen s písemným souhlasem družstva.



2) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na bytovou náhradu.

#### Článek 48

##### Výměna bytu nebo nebytových prostor

Jestliže člen - nájemce hodlá vyměnit družstevní byt nebo nebytové prostory s osobou, která není členem družstva, výměnu družstvo neschválí, dokud dohoda o výměně není schválena nikoli pronajímatelem družstevního bytu nebo nebytových prostor, a dokud se tato osoba nestane členem družstva.

#### Článek 49

##### Převod podílů při výměně družstevních bytů

Za účelem výměny družstevních bytů si členové - nájemci vzájemně převedou své družstevní podíly.

#### Článek 50

##### Zánik nájmu družstevního bytu a nebytových prostor

Nájem družstevního bytu a nebytových prostor zaniká:

- 1) zánikem členství v družstvu
- 2) písemnou dohodou mezi družstvem a členem - nájemcem družstevního bytu a nebytových prostor ke dni, stanoveném v dohodě
- 3) písemnou výpovědí člena - nájemce družstevního bytu a nebytových prostor, když délka výpovědní doby činí 3 měsíce a její běh počíná 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu
- 4) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu nebo nebytových prostor byl sjednán na dobu určitou, nedohodně-li se družstvo s členem-nájemcem jinak
- 5) vznikem vlastnictví člena - nájemce k družstevnímu bytu nebo nebytovému prostoru podle jiného právního předpisu.

#### Článek 51

##### Užívání bytu a nebytových prostorů po zániku nájmu

- 1) Člen - nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 2) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 3) Nájem družstevního bytu nebo nebytových prostor nevzniká ani se neobnovuje automaticky, a to ani v případech, kdy osoba užívá byt či nebytové prostory v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud osoba po zániku nájmu užívá byt nebo nebytové prostory i nadále a družstvo ji nevyzvalo k předání bytu nebo nebytových prostor.
- 4) Družstvo má na úhradu pohledávky vůči členu - nájemci právo zadržet movité věci, které má člen - nájemce v jím užívaném družstevním bytu nebo nebytových prostorách.

#### Článek 52

##### Zákonné podmínky nájmu



Nájem družstevních nebytových prostor se řídí těmito Stanovami, jinak platí přiměřeně ustanovení Občanského zákoníku v jeho platném znění, případně zvláštní ustanovení o nájmu prostor, sloužících k podnikání.

#### Článek 53 Zajištění řádného využití bytů

- 1) Družstvo dbá, aby družstevní byty, se kterými hospodaří, byly v souladu s jejich stavebním určením využívány k bytovým účelům.
- 2) Byt nebo jeho část může člen - nájemce nebo členové jeho domácnosti používat k jiným účelům než k bydlení jen s písemným souhlasem družstva.

#### Článek 54 Sloučení a rozdělení bytu

- 1) Družstevní byt je možné sloučit se sousedním bytem nebo jeho částí jen s předchozím písemným souhlasem družstva.
- 2) Družstvo povolí sloučení nebo rozdělení bytu zejména tehdy, jestliže se tím dosáhne účelnějšího využití bytového prostoru členy domácnosti.

#### Článek 55 Podmínky sloučení nebo rozdělení bytu

- 1) Souhlas družstva se sloučením nebo rozdělením bytu nenahrazuje povolení stavebního úřadu, které je nutné podle jiných právních předpisů.
- 2) V souvislosti se sloučením nebo rozdělením bytu družstvo dočasně přerozdělí náklady a zdroje financování sloučených nebo rozdělených bytů, určí výši dalších členských vkladů a zůstatek nesplaceného investičního úvěru, připadající na příslušné byty.

### Část VI Orgány družstva

#### Článek 56 Orgány družstva jsou:

- 1) členská schůze
- 2) předseda družstva

#### Článek 57 Volba do orgánů družstva

Do orgánů družstva mohou být voleni jen jeho členové, starší 18 let a splňující podmínky podle jiných právních předpisů.

#### Článek 58 Členství v orgánech družstva

- 1) Předsedou družstva může být jen člen družstva, starší 18 let, svéprávný, bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a nenastala-li skutečnost, která by byla překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.



2) Nebude-li určeno jinak ve smlouvě o výkonu funkce, vnitřním předpisu družstva nebo nerozhodne jinak členská schůze družstva, má statutární orgán družstva nárok odměnu ve výši, v jaké byla tato odměna poskytnuta statutárnímu orgánu v minulém účetním období, s navýšením o případnou inflaci, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### Článek 59

##### Působnost orgánů družstva

1) Orgány družstva mohou jednat jen o skutečnostech, které podle zákona a Stanov spadají do jejich působnosti.

2) Kolektivní orgán družstva, kterým je členská schůze, rozhoduje na základě řádného svolání všech členů podle těchto Stanov.

#### Článek 60

##### Funkční období orgánů družstva

1) Funkční období členů orgánů družstva činí 5 let. Pokud však člen orgánu byl 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 nejdříve zvoleného člena orgánu. Funkční období končí všem členům téhož orgánu stejně.

2) Členové orgánu družstva mohou být voleni opětovně.

#### Článek 61

##### Obecné povinnosti orgánů družstva

Členové orgánů družstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou i potřebnými znalostmi, zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo družstvu způsobit škodu, dodržovat zákony, jiné právní předpisy a Stanovy, pokud nejsou v rozporu s platnou právní úpravou.

#### Článek 62

##### Podmínky výkonu funkce v orgánech družstva

Předseda družstva nesmí být podnikatelem ani členem statutárních a dozorčích orgánů právnických osob se shodným předmětem činnosti nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva. Pro případ, že je porušen zákaz konkurence u člena orgánu družstva, je povinen člen informovat družstvo o těchto okolnostech. Pokud bylo družstvo v okamžiku zvolení člena orgánu výslovně upozorněno na některou z těchto skutečností, nebo vznikla později a člen orgánu na ni družstvo písemně upozornil, má se zato, že člen orgánu činnost, které se zákaz týká, ji nemá zakázanou. To však neplatí, pokud členská schůze vysloví nesouhlas s takovou činností do 1 měsíce, kdy došlo k upozornění podle výše uvedeného ustanovení.

#### Článek 63

##### Jednání orgánů družstva

1) Orgány družstva jednají o záležitostech podle schváleného pořadu jednání, popřípadě o skutečnostech, na jejichž projednávání se orgán dodatečně usnesl.

2) Jednání orgánů jsou neveřejná, mohou však přizvat další osoby k projednáváním záležitostem.

3) 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.



## Článek 64 Hlasování orgánů družstva

- 1) Orgány družstva hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajněm.
- 2) Každému členu orgánu družstva náleží 1 hlas.

## Článek 65 Evidence jednání orgánů družstva

- 1) O jednání všech orgánů družstva se pořizuje zápis, podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, popřípadě i ověřovateli, který musí obsahovat:
  - a/ datum a místo schůze
  - b/ přijatá usnesení
  - c/ výsledky hlasování
  - d/ nepřijaté připomínky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- 2) Přílohu zápisu tvoří seznam přítomných osob, pozvánka k jednání a podklady, které byly přílohou k jednotlivým bodům.
- 3) Každý člen družstva má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí, vyžádat si jejich kopii.
- 4) Výsledky jednání a přijatá usnesení členské schůze v úplném znění družstvo bez zbytečného odkladu uveřejní vyvěšením na informační desce (nástěnce) po dobu nejméně 30 dnů ode dne konání.
- 5) Podrobnosti o postupu družstva při volbách, jednání a rozhodování upravuje zákon a Stanovy.

## Článek 66 Členská schůze

- 1) Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.
- 2) Do působnosti členské schůze náleží:
  - a/ rozhodovat o změnách Stanov, pokud k jejich změně nedochází na základě jiné právní skutečnosti
  - b/ volit a odvolávat orgány družstva
  - c/ rozhodovat o činnosti družstva, schvalovat řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou roční (případně mezitímní) účetní uzávěrku
  - d/ rozhodovat o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty
  - e/ rozhodovat o uhrazovací povinnosti členů
  - f/ rozhodovat o použití nedělitelného fondu
  - g/ rozhodovat o zvýšení nebo snížení základního členského vkladu
  - h/ schvalovat zásady pro hospodaření, pro stanovení výše dalších členských vkladů, pro stanovení výše nájemného za užívání družstevního bytu a nebytového prostoru a úhrad spojených s jejich užíváním, pro tvorbu a použití dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice
  - i/ schvalovat výši poplatku na správu družstva
  - j/ schvalovat zásady pro stanovení úhrad za úkony družstva, prováděné z podnětu nebo ve prospěch jeho člena
  - k/ schvalovat statuty fondů
  - l/ projednávat zprávy orgánů družstva o jeho činnosti
  - m/ rozhodovat o výši odměn orgánů družstva



- n/ rozhodovat o námitkách člena proti jeho vyloučení
- o/ rozhodovat o přeměně družstva
- p/ rozhodovat o zrušení družstva s likvidací
- q/ volit a odvolávat likvidátora, rozhodovat o jeho odměně
- r/ schvalovat zprávu likvidátora a o naložení s likvidačním zůstatkem.

3) Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které do působnosti členské schůze zákon ani tyto Stanovy nesvěřují. To neplatí, pokud se jedná o záležitosti svěřené zákonem do působnosti orgánů družstva.

4) Pokud si členská schůze vyhradí do své působnosti rozhodování o určité záležitosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, která si toto rozhodování vyhradila.

5) Členskou schůzi svolává předseda družstva podle potřeby, nejméně však 2 x ročně. Členskou schůzi svolá vždy, když jej o to požádá kontrolní komise nebo 10% procent členů družstva. Pokud předseda družstva na takovou žádost členskou schůzi bez zbytečného odkladu nesvolá, může ji svolat kontrolní komise nebo 10% členů družstva, kteří svolání členské schůze žádali, nebo likvidátor družstva (kogentní ustanovení zákona § 639 zákona o obchodních korporacích). Členskou schůzi zahajuje a řídí předseda družstva nebo jeho zástupce.

6) Na žádost 10% členů družstva je předseda družstva povinen svolat členskou schůzi tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti. Není-li členská schůze svolána tak, aby se konala do 30 dnů po doručení žádosti, je povinen svolat ji likvidátor družstva. Pokud by tak neučinili do 10 dnů od uplynutí lhůty pro svolání členské schůze orgány družstva, může členskou schůzi svolat a učinit všechny úkony spojené s jejím konáním učinit osoba, zmocněná k tomu písemně těmi členy družstva, kteří o její svolání požádali.

7) Pokud není členská schůze, svolaná na žádost 10% členů, usnášeníschopná, je její svolavatel povinen svolat náhradní členskou schůzi. To neplatí, pokud 10% členů vzalo zpět svoji žádost o svolání členské schůze.

8) Orgány družstva jsou povinny svolat členskou schůzi vždy, když je to v důležitém zájmu družstva. Orgány družstva jsou také povinny svolat členskou schůzi, pokud zjistí, že ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat. Nebo se družstvo dostalo do úpadku nebo hrozby úpadku a členské schůzi bude nabídnuto přijetí potřebných opatření k nápravě.

9) Družstvo svolá členskou schůzi, na které se má projednat řádná účetní uzávěrka tak, aby se konala nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní uzávěrka sestavena.

10) Svolání členské schůze se oznamuje písemnou pozvánkou, předanou členům družstva, a to nejpozději 15 dnů přede dnem konání členské schůze. Zároveň se pozvánka uveřejní na internetových stránkách družstva.

11) Pozvánka na členskou schůzi musí obsahovat alespoň:

- a/ firmu a sídlo družstva
- b/ místo a dobu konání členské schůze
- c/ označení, zda se jedná o členskou schůzi nebo náhradní členskou schůzi
- d/ program členské schůze.

12) K pozvánce se přikládají materiály k jednotlivým záležitostem programu členské schůze. Má-li dojít ke změně Stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna Stanov, musí být k pozvánce přiložen též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.



13) Na žádost 10% členů je předseda družstva povinen zařadit jimi navrhovanou záležitost do programu jednání členské schůze. Pokud je taková žádost doručena až po odeslání pozvánky na členskou schůzi, je předseda družstva povinen informovat členy přítomné na členské schůzi o této žádosti. Tím však není dotčena povinnost předsedy družstva svolat novou členskou schůzi. Program členské schůze nelze po odeslání pozvánek měnit.

#### Článek 67 Hlasování členské schůze

- 1) Členská schůze je schopná usnášení, jestliže je přítomná nadpoloviční většina počtu členů družstva, nevyžaduje-li zákon nebo Stanovy vyšší počet potřebných hlasů.
- 2) Právo hlasovat na členské schůzi mají pouze členové družstva a náhradníci členů, pokud je zastupují.
- 3) Každý člen má jeden hlas.
- 4) V případě rozhodování o změně Stanov v části, týkající se podmínek vzniku práva člena na uzavření nájmu družstevního bytu či nebytového prostoru a jeho práv a povinností, spojených s jejich užíváním, se vyžaduje souhlas všech členů družstva - § 731 zákona o obchodních korporacích.
- 5) V případě rozhodování o uhrazovací povinnosti, zrušení družstva s likvidací nebo jeho přeměně je členská schůze schopná usnášení, pokud jsou přítomny alespoň dvě třetiny členů družstva a usnesení musí být přijato nejméně dvěma třetinami členů přítomných na schůzi.
- 6) Není-li členská schůze schopná usnášení, svolá svolavatel, je-li to potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem a samostatnou pozvánkou jako schůzi původní.
- 7) Každý člen družstva má právo na vydání kopie zápisu o průběhu členské schůze a jejích podkladů za úhradu nákladů, účelně vynaložených k jejím pořízení.
- 8) Ten, kdo svolal členskou schůzi, je povinen pořídit o jejím průběhu zápis, který podepíše se zapisovatelem a ověřovateli, to vše do 15 dnů od konání schůze.
- 9) Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, pokud se jedná o změnu Stanov, zrušení družstva s likvidací, přeměnu družstva, schválení převodu nebo zastavení firmy nebo takové její části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury firmy nebo podstatnou změnu v předmětu činnosti družstva.
- 10) Právo zúčastnit se členské schůze má likvidátor nebo další osoby, u nichž to stanoví zákon. Pokud někdo z nich požádá o slovo, udělí se mu před zahájením hlasování.
- 11) Pokud má členská schůze rozhodnout o otázce, která se přímo dotýká oprávněných zájmů člena, zejména o jeho námitkách proti vyloučení z družstva, musí být tento člen pozván na členskou schůzi písemnou pozvánkou, zaslanou mu na adresu jeho bydliště. Pokud tento člen požádá před hlasováním k jeho záležitosti o slovo, musí mu být umožněna obrana proti návrhu na zamítnutí jeho námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení.

#### Článek 68 Neplatnost usnesení členské schůze



1) Každý člen družstva nebo likvidátor se může dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení Občanského zákoníku, upravujících neplatnost usnesení členské schůze pro rozpor se zákonem, jinými právními předpisy nebo Stanovami. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se příslušná osoba dozvěděla nebo mohla dozvědět o rozhodnutí, nejpozději však do 1 roku od přijetí rozhodnutí. Podmínkou pro dovolání se neplatnosti proti usnesení členské schůze je zájem hodný právní ochrany, pokud se nelze neplatnosti dovolat u orgánů družstva.

2) Soud nevysloví neplatnost, došlo-li k porušení Stanov, obecně závazného právního předpisu, aniž to mělo závažné právní následky, a je-li v zájmu družstva, hodném právní ochrany, neplatnost rozhodnutí nevyslovit. Soud neplatnost rozhodnutí nevysloví ani tehdy, bylo-li tím podstatně zasaženo do práva třetí osoby, nabytého v dobré víře. Nebylo-li právo uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat.

#### Článek 69 Statutární orgán družstva

1) Bytové družstvo KOLEKTIV má méně než 50 členů a proto se představenstvo nezřizuje. Statutárním orgánem je předseda družstva.

2) Předsedovi přísluší:

- a) řídit činnost družstva
- b) jednat za družstvo navenek
- c) rozhodovat o vyloučení člena z družstva
- d) rozhodovat o záležitosti, jimiž byl pověřen členskou schůzí
- e) navrhopvat výši nájemného a záloh na úhradu plnění, spojených s užíváním družstevního bytu a nebytových prostor
- f) navrhopvat způsob vyúčtování nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tepla, teplé a studené vody) na jednotlivé členy (byty)
- g) podepisovat smlouvu o nájmu družstevního bytu a nebytových prostor
- h) podepisovat dohodu o ukončení nájmu družstevního bytu a nebytových prostor
- i) dávat souhlas k podnájmu družstevního bytu a nebytových prostor
- j) dávat souhlas k dočasnému použití bytu nebo jeho části k jiným účelům než k bydlení
- k) rozhodovat o podáních členů družstva rozhodovat do 30 dnů od doručení
- l) informovat o své činnosti členskou schůzí družstva.

#### Článek 70 Kontrolní komise

1) Bytové družstvo KOLEKTIV má méně než 50 členů a kontrolní komise se proto nezřizuje. Funkci kontrolní komise vykonává členská schůze.

#### Článek 71 Zastupování družstva ve společenství vlastníků jednotek

1) Ve společenství vlastníků jednotek, jehož je družstvo členem, zastupuje družstvo předseda družstva nebo členskou schůzí pověřený zmocněnec.



2) Předseda družstva nebo pověřený zmocněnec jedná a hlasuje ve společenství vlastníků jednotek v zájmu družstva, přičemž je povinen řídit se příslušným usnesením nebo pokyny členské schůze družstva.

## Článek 72 Hospodaření družstva

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z členských vkladů, příjmů získaných z bytového hospodářství, případně z jiných zdrojů.

## Článek 73 Bytové hospodaření

1) Základní ekonomickou jednotkou bytového hospodářství je středisko bytového hospodářství, které obvykle představuje bytový dům či domy, nebytový objekt nebo dům, v němž jsou jednotky vymezeny podle jiného právního předpisu.

2) Činnost střediska bytového hospodářství se financuje zejména z členských vkladů, nájemného z družstevních bytů a nebytových prostor, vyjma poplatku na správu družstva, z příspěvků vlastníků jednotek na správu domu, nebytového objektu a pozemků, je-li družstvo správcem podle jiného právního předpisu.

3) Zisk nebo ztráta střediska bytového hospodářství se každoročně vypořádá podle rozhodnutí předsedy družstva. Člen je povinen přispívat na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství, v němž užívá byt nebo nebytový prostor.

## Článek 74 Ostatní hospodaření

1) Příjmy na úhradu nákladů středisek a výdajů středisek ostatního hospodaření (středisko správy, příp. středisko neutrální) získává družstvo zejména z poplatků na správu družstva hrazených členy družstva a společenstvím vlastníků jednotek za zajišťování správy domu podle zvláštního zákona, členských příspěvků a jiných úhrad od členů a z finančních výnosů.

2) Náklady ostatního hospodaření jsou veškeré náklady, vznikající mimo středisko bytového hospodářství.

3) Ze zisků ostatního hospodaření hradí družstvo své povinnosti vůči státu. Zbylý zisk použije podle rozhodnutí členské schůze k přidělům do nedělitelného fondu a dalších zajišťovacích fondů. Zisk nelze rozdělit mezi členy.

4) Ztrátu z ostatního hospodaření družstvo hradí podle rozhodnutí členské schůze z:

- a/ nedělitelného fondu nebo jiného zajišťovacího fondu
- b/ z fondu dalších členských vkladů, evidovaných na středisku ostatního hospodaření (snížení základního kapitálu)
- c/ rozvržením na členy podle rozhodnutí členské schůze lze uhrazovací povinnost členům uložit až po vyčerpání zajišťovacích fondů
- d/ základního kapitálu snížením základních členských vkladů
- e/ kombinací výše uvedených způsobů.

## Článek 75 Fondy družstva



- 1) Družstvo vytváří kromě základního kapitálu a specifických družstevních fondů další vlastní zdroje na financování své činnosti.
- 2) Družstvo vytváří nedělitelný fond. Dále vytváří fond dalších členských vkladů (pořizovacích a dodatečných), které jsou součástí základního kapitálu, příp. další zajišťovací fondy.
- 3) Tvorba a použití fondů se řídí zákonem a jinými právními předpisy, těmito Stanovami a příp. dalšími vnitrodružstevními předpisy, schválenými členskou schůzí.
- 4) Statutární fond bytového hospodářství, dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice a fondy dalších členských vkladů (pořizovací a dodatečný), se evidují odděleně, pokud tak rozhodne členská schůze.

#### Článek 76 Základní kapitál

- 1) Základní kapitál družstva tvoří souhrn základních a dalších členských vkladů.
- 2) Zapisovaný základní kapitál je 50.750 Kč.
- 3) Základní kapitál nesmí klesnout pod 50.750 Kč.
- 4) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

#### Článek 77 Nedělitelný fond

- 1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku středisek ostatního hospodaření nebo převodem zdrojů ze zisku jiných fondů.
- 2) Nedělitelný fond se používá na úhrady ztráty středisek ostatního hospodaření, případně k převodu do jiných zajišťovacích fondů.
- 3) Nedělitelný fond nelze za trvání družstva rozdělit mezi jeho členy.

#### Článek 78 Statutární fond bytového hospodářství

- 1) Statutární fond bytového hospodářství se tvoří ze zisku střediska bytového hospodářství, případně i z jiných zdrojů.
- 2) Fond se používá na úhradu ztráty střediska bytového hospodářství a k financování investičních výdajů. Fond se snižuje při vypořádání vlastníka bytové jednotky podle jiného právního předpisu.

#### Článek 79 Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice

- 1) Záloha se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
- 2) Záloha se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukci a modernizaci bytového domu.
- 3) Způsob tvorby a použití zálohy schvaluje členská schůze.



- 4) Zálohu nebo její část lze členovi-nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

#### Článek 80

##### Fond družstevní výstavby

Fond družstevní výstavby se tvoří z poskytnutých příspěvků na družstevní výstavbu, splátkami úmoru investičního úvěru na družstevní výstavbu, převodem z doplňkového fondu, jiných fondů nebo z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice při financování technického zhodnocení domu nebo pořízení pozemku příslušejícího k domu. Fond se snižuje při převodu družstevního bytu a nebytového prostoru do vlastnictví člena.

#### Článek 81

##### Doplňkový fond družstevní výstavby

- 1) Doplňkový fond družstevní výstavby se tvoří převodem z fondu družstevní výstavby ve výši odpisů hmotného majetku, zejména nebytových prostorů pronajímaných v domě v rámci podnikání družstva, jestliže se tento majetek účetně odepisuje.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů při současném převodu do fondu družstevní výstavby. Fond se dále snižuje při převodu družstevního bytu a nebytového prostoru v rámci jiného právního předpisu, kdy nabyvatel se stává spoluvlastníkem nebytového prostoru, z jehož odpisů byl fond tvořen.

#### Článek 82

##### Fond pořizovacích dalších členských vkladů

- 1) Fond dalších členských vkladů, který je součástí základního kapitálu, se tvoří z peněžního nebo nepeněžního plnění člena na další členský vklad nebo převodem zdrojů z dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice, jsou-li tyto zdroje použity na financování technického zhodnocení domů nebo k pořízení pozemků, příslušejících k domům. Fond se tvoří také převodem zdrojů z fondu dodatečných dalších členských vkladů, změní-li se dodatečný členský vklad na pořizovací další členský vklad. O zřízení nebo zrušení fondu rozhoduje členská schůze.
- 2) Fond se používá na financování investičních výdajů, spojených s technickým zhodnocením družstevních domů, bytů a nebytových prostorů, pořízením domu, družstevního bytu a nebytového prostoru nebo pozemku příslušejícího k domu. Fond se použije k úhradě ztráty, vzniklé převodem družstevního bytu, nebytového prostoru a pozemku do vlastnictví člena podle jiného právního předpisu.
- 3) Fond se snižuje při převodu družstevního bytu, nebytového prostoru a souvisejícího pozemku do vlastnictví člena, jsou-li tyto převody podle jiného právního předpisu povinně bezúplatné.

#### Článek 83

##### Fond dodatečných dalších členských vkladů

Fond dodatečných dalších členských vkladů je součástí základního kapitálu, tvoří se dalšími členskými vklady. Fond evidovaný na středisku bytového hospodářství se používá na úhradu ztráty nebo financování investičních výdajů tohoto střediska, při současném převodu zdrojů do fondu pořizovacích dalších členských vkladů. O zřízení nebo zrušení fondu rozhoduje členská schůze.



## Část VII Zrušení a likvidace

### Článek 84 Zrušení družstva

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

### Článek 85 Zánik družstva

- 1) O zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
- 2) Toto rozhodnutí musí být osvědčeno veřejnou listinou.
- 3) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce.
- 4) Rozhodne-li členská schůze o likvidaci družstva, ustanoví likvidátora.
- 5) Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace s účinností dnem přeměny. Přeměnou se rozumí fúze, rozdělení a změna právní formy. Podrobnosti upravují jiné právní předpisy.

### Článek 86 Zrušení družstva soudem

- 1) Soud na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, nebo i bez návrhu zruší družstvo a nařídí jeho likvidaci, jestliže:
  - a/ vyvíjí nezákonnou činnost v takové míře, že to závažným způsobem narušuje veřejný pořádek
  - b/ nesplňuje nadále předpoklady vyžadované zákonem pro vznik družstva
  - c/ nemá déle než dva roky statutární orgán, schopný usnášet se
  - d/ není schopné po dobu delší než 1 rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel
  - e/ nemůže vykonávat svou činnost pro nepřekonatelné rozpory mezi svými členy
  - f/ porušuje závažným způsobem ustanovení jiného právního předpisu o hospodaření se svým majetkem
  - g/ provozuje činnost, která je v rozporu s jiným zákonem, zejména jde-li o takovou činnost, která může ohrozit uspokojování bytových potřeb členů družstva.
- 2) V případě, že soud rozhodl o zrušení družstva, jmenuje likvidátora.

### Článek 87 Účinnost likvidace družstva

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

### Článek 88 Průběh a výsledek likvidace družstva



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

## Část VI Společná ustanovení

### Článek 89 Oznamování rozhodnutí

Rozhodnutí orgánů družstva, dotýkající se jednotlivých členů družstva, se oznamují těmto členům.

### Článek 90 Lhůty pro rozhodnutí

O podnětech členů k rozhodnutím a činnosti orgánů družstva rozhodují orgány družstva nejdéle do 60 dnů od jejich podání. O jejich vyřízení informuje orgán družstva člena doporučeným dopisem.

### Článek 91 Doručování

- 1) Družstvo doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem a to na adresu, kterou člen sdělil, nebo do místa družstvu známému.
- 2) Doručování písemností doporučeně nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech určených těmito Stanovami nebo jiným vnitrodružstevním předpisem.
- 3) Povinnost družstva doručit písemnosti doporučeným dopisem je splněna, jakmile pošta písemnost doručí, nebo jakmile ji vrátí z poslední známé adresy člena jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem družstva nebo osobou družstvem pověřenou, a člen převzetí písemně potvrdí nebo převzetí odmítne.
- 4) Povinnost družstva doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
  - a/ při doručování písemnosti funkcionářem nebo osobou družstvem pověřenou, jakmile člen převzetí písemně potvrdí
  - b/ při doručování poštou, jakmile ji pošta doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta vrátí písemnost družstvu jako nedoručitelnou, nebo jestliže člen převzetí písemnosti odmítl
  - c/ nebyl-li člen družstva při doručování zastížen v místě doručení a jiné místo pro doručení družstvu neoznámil, písemnost se uloží a člen se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si člen písemnost do 5 dnů od jejího uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se člen o uložení písemnosti nedozvěděl. Písemnost se



ukládá u pošty, jestliže se doručuje jejím prostřednictvím, nebo v sídle družstva, jestliže se doručuje prostřednictvím jeho funkcionáře nebo družstvem pověřené osoby.

#### Článek 92 Počítání času

- 1) Lhůta určená podle dní počíná dnem, který následuje po události, jenž 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 den pracovní.
- 5) Lhůta pro podání je zachována, jestliže písemnost byla v poslední den lhůty doručena určenému adresátovi, nebo jestliže byla podána na poštu.
- 6) Předseda družstva může ze závažných důvodů prominout zmeškání lhůty, požádá-li o to člen do 15 dnů ode dne, kdy pominula příčina zmeškání, a učiní-li v této lhůtě zmeškaný úkon. Zmeškání lhůty nelze prominout, jestliže ode dne, kdy měl být úkon učiněn, uplynul 1 rok, a v případě zmeškání lhůty k úhradě základního členského vkladu.

### Část VIII Přechodná a závěrečná ustanovení

#### Článek 93 Uplatnění Stanov

- 1) Pokud 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 účinnosti těchto Stanov.
- 2) Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé, před nabytím platnosti těchto Stanov se však posuzují podle dosavadních Stanov.
- 3) O žádostech a odvolání členů, o nichž družstvo před nabytím platnosti těchto Stanov s konečnou platností nerozhodlo, bude rozhodnuto podle těchto Stanov.

#### Článek 94 Účinnost Stanov

- 1) Účinnost těchto Stanov je vázána na ustanovení zákona č. 90/2012 Sb. – Zákona o obchodních korporacích a zákona č. 89/2012 Sb. – Občanského zákoníku v jejich platném znění, podle kterých byly tyto Stanovy doplněny.
- 2) Skutečnosti, vztahy a poměry těmito Stanovami neupravené se řídí příslušnými ustanoveními §552 až §757 zákona č. 90/2012 Sb. – Zákona o obchodních korporacích a zákona č. 89/2012 Sb. – Občanského zákoníku v jejich platném znění.



3) Stanovy Bytového družstva Kolektiv se schvalují v tomto znění, které schválila členská schůze Bytového družstva Kolektiv dne 15.3.2016 a nabývají účinnosti dne 15.3.2016.

Podepsal předseda Bytového družstva Kolektiv, Josef Havelka:



**BYTOVÉ DRUŽSTVO  
KOLEKTIV**  
Hřbitovní 39  
466 01 Jablonec nad Nisou  
IČ: 627 397 35